



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA No. 495

En la Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, a **DIECISÉIS (16) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**.

VISTOS para resolver los autos del expediente judicial ***** relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el **Licenciado *******, Apoderado General para pleitos y cobranzas del ***** "*****", en contra de ***** , y:-

RESULTANDO

PRIMERO:- Mediante escrito recibido el **veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, compareció el **Licenciado *******, Apoderado General para pleitos y cobranzas del ***** "*****", promoviendo **JUICIO HIPOTECARIO** en contra de ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones: "...**a).- Por la declaración judicial del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** constituido bajo la escritura pública ***** de fecha 09 de Octubre del 2008, pasada ante la fe de Notario Público Lic. ***** Titular de la Notaría número ***** de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; la cual se adjunta como documento fundatorio en copia certificada. Dicha declaración se fundamenta en el hecho que el ahora demandado dejó de cumplir con diversas obligaciones contenidas en el contrato de mérito, por ende, se constituye las causales de rescisión, tal como se señala en el punto de hechos de la presente demanda. **b).- El pago de la cantidad que resulte de la suerte principal del crédito número ***** otorgado al C. ***** misma que es de 175.9151 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) atento en lo estipulado en el contrato basal, cláusula DECIMA PRIMERA, Anexo A cantidad que deberá ser actualizada al valor del salario mínimo vigente en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) en ejecución de la sentencia. c).- Por concepto de intereses ordinarios pactados en la cláusula PRIMERA, Anexo A, del contrato fundatorio de esta acción en relación con el Anexo B del documento antes citado, cuyo monto será del 9.5% (NUEVE PUNTO CINCO POR CIENTO) anual sobre saldos insolutos generados a partir en que el demandado celebró el contrato, y que han dejado de ser cubiertos a partir de que se constituyó en Mora, así como el pago**

de los intereses que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo en su etapa de ejecución de sentencia. **d).**- Por concepto de intereses moratorios generados a partir en que el demandado se constituyó en mora mismo que fueron pactados en la cláusula **PRIMERA, Anexo A** del contrato de apertura de crédito en relación con el **Anexo b** del documento fundatorio de esta acción, cuyo monto será la tasa del **9.00%** (NUEVE PUNTO CERO POR CIENTO) aplicable en el periodo de incumplimiento sobre el saldo insoluto del crédito, que se causará mientras dure la mora hasta la liquidación total del adeudo en su etapa de ejecución de sentencia. **e).**- Por la declaración judicial en términos del artículo 49 de la ley del ***** que determina la devolución voluntaria y en su caso forzosa de la garantía que el demandado constituyó en los términos del instrumento público de otorgamiento de crédito con **GARANTÍA HIPOTECARIA** que se menciona. **f).**- La declaración judicial que determine que los pagos de las amortizaciones realizadas por la ahora demandada la C. ***** serán aplicados a favor del ***** , a título de pago de las cantidades que hubiere cubierto el demandado por concepto de uso, goce y disfrute de la vivienda objeto del crédito conforme a lo establecido por el artículo 49 de la Ley del ***** . **g).**- El pago de gastos y costas que origine el presente juicio. Fundamos la presente demanda en los siguientes puntos de: **HECHOS. PRIMERO.-** En esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas bajo el ***** de fecha 9 de OCTUBRE de 2008, pasada ante la fe del Notario Público Lic. ***** Titular de la Notaria Número ***** y el ahora demandado celebrando con nuestra representada ***** un Contrato de Apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, mediante el cual se le otorgó un crédito el cual quedó consignado con el número ***** la adquisición de un inmueble ubicado en; **lote número (*****), de la manzana número (68), ***** , Matamoros, Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancias: *****).** **SEGUNDO.-** Dichos actos quedaron signados bajo la escritura ***** del fedatario público antes señalado la cual exhibimos como copia certificada, en donde se estipulo la adquisición de inmueble descrito en el punto anterior, así como el contrato de apertura de crédito simple con la constitución de la garantía hipotecaria a favor de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

nuestra representada por el otorgamiento de crédito para la adquisición del bien inmueble señalado previamente en el punto anterior, quedando debidamente registrados, dichos actos bajo la **FINCA NUMERO ***** DE FECHA 13 DE MARZO DE 2014** ante del Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Tamaulipas. Actos jurídicos que solicitamos se tengan por reproducidos en todas y cada una de sus partes en este apartado, como si se insertaran textualmente, mismos que se adjuntan al presente escrito. **TERCERO.-** Ahora bien, bajo la cláusula **PRIMERA** del contrato de apertura de crédito en relación con el capítulo de antecedentes en su antecedente **DECLARACIONES** de la escritura antes mencionada, se estableció las condiciones generales de contratación con nuestra representada ***** que se le otorgó al ahora demandado. **CUARTO.-** De acuerdo con lo establecido en el antecedente en relación con la cláusula **NOVENA, Anexo A**, si el trabajador por cualquier causa perdiera su relación laboral este se obliga a seguir pagando mensualmente las amortizaciones correspondientes. **QUINTO.-** Conforme a la carta de condiciones financieras definitivas del crédito del ***** señalado en la cláusula **PRIMERA, Anexo A**, nuestra representada otorgó un crédito por la cantidad de **175.9151 VSM** para la adquisición del inmueble materia del presente juicio y descrito en los puntos anteriores. **SEXTO.-** Ahora bien, tal como se estipula en la cláusula **PRIMERA, Anexo A**, en relación con el **Anexo B** en donde se advierte la tasa de **INTERÉS ORDINARIO** que será del **9.5% (NUEVE PUNTO CINCO POR CIENTO)** anual según consta en las condiciones del crédito y que fueron pactadas por las partes dentro del presente crédito, fundatorio de esta acción. **SÉPTIMO.-** De igual forma tal como se establece en cláusula **PRIMERA, Anexo A** en relación con el **Anexo B** del capítulo segundo, y que forma parte integral del presente crédito que hoy se demanda, se pactó un **INTERÉS MORATORIO** del **9.0% (NUEVE PUNTO CERO POR CIENTO)** conforme a lo estipulado en el contrato de mérito. **OCTAVO.-** Bajo la cláusula **OCTAVA, Anexo A**, se estipulo que en el plazo del crédito para su pago sería de 30 treinta años contados a partir de la fecha de la firma del presente contrato fundatorio de esta acción, mediante el pago de 360 trescientos sesenta amortizaciones mensuales

consecutivas. **NOVENO.-** Del contrato de mérito, se estableció en específico en su cláusula **SEGUNDA** capítulo tercero, de la constitución de la hipoteca que el demandado C. ********* para garantizar el cumplimiento del presente contrato fundatorio de esta acción, constituyó una hipoteca a favor de nuestra representada *********, sobre el inmueble descrito en puntos anteriores, en primer lugar y grado de prelación. **DÉCIMO.-** En la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA**, del Anexo A, y que forma parte del presente fundatorio de la acción se estipulo las causas de vencimiento anticipado del contrato fundatorio de esta acción entre otras la falta de pago puntual e íntegramente de dos o más mensualidades consecutivas o tres no consecutivas en el curso de un año. **DÉCIMO PRIMERO.-** Se estipulo en la cláusula **CUARTA**, del capítulo quinto que, para el caso de controversia derivada del presente contrato, las partes se someterán a la competencia de los tribunales del Distrito Federal o a la de los tribunales competentes del Distrito Federal o los tribunales competentes donde se **UBIQUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO**. **DÉCIMO SEGUNDO.-** Es el caso que el hoy demandado ha dejado de cumplir con las obligaciones de pago mensuales razón por la cual **SE ENCUADRAN LAS CAUSALES DE VENCIMIENTO ANTICIPADO** según la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del capítulo segundo del presente contrato fundatorio de la acción al dejar de cubrir sus mensualidades en 2 pagos consecutivos o 3 pagos no consecutivos en el transcurso de un año, ya que como se desprende del **CERTIFICADO DE ADEUDO** emitido por nuestra representada, el hoy demandado ha dejado de cubrir sus Pagos Regulares, tal como se observa desde **30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 no ha realizado pago alguno por lo que a la fecha a incumplido con más de 118 amortizaciones, siendo estos los meses septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2014, Enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2016, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*2018, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2023, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio de 2024. No obstante, las gestiones extrajudiciales, el hoy llamado a juicio se ha negado a Regularizar su Crédito por lo que corresponde a los Pagos Regulares, Intereses ordinarios e intereses moratorios que hoy se adeudan a nuestra representada, por lo que pedimos el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del presente contrato. **DÉCIMO TERCERO.-** Ahora bien, como se estableció en el hecho anterior, resultando del incumpliendo que el ahora demandado ha incumplido con sus pagos como se desprende del **CERTIFICADO DE ADEUDO** razón por la cual nos vemos en la imperiosa necesidad de presentar formal demanda en contra de la ahora demandada...". Hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, y concluyó con puntos petitorios y acompañó la documentación conducente.*

Por auto de **dos (02) de julio de dos mil veinticuatro (2024)**, éste Juzgado radicó el presente juicio en la vía y forma legal propuesta, ordenándose correr traslado de ley a la parte demandada, emplazándola para que en el término de diez días, contestara la demanda enderezada en su contra, si así conviniera a sus intereses.

Consta en autos que el **once (11) de Septiembre de dos mil veinticuatro (2024)**, se dio cabal cumplimiento al auto de radicación procediendo al debido emplazamiento conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

Por auto de fecha **veintiséis (26) de Septiembre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la parte demandada *********, dando **contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, así como oponiendo excepciones y defensas**, y se le tiene a la misma demandando en vía de **RECONVENCIÓN** la **CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA**

OBLIGACIÓN a la parte actora el ***** “*****” por **conducto de su Representante Legal**, para lo cual manifestó lo siguiente: “...**A LAS PRESTACIONES.-** Niego que la parte actora, tenga derecho reclamar las prestaciones indicadas con los incisos a),b),c),d),f) y g) del capítulo de prestaciones que se contesta en atención a que esta cantidad no es exigible mediante esta etapa del juicio especial hipotecario, suscitando explícitamente controversia Niego el derecho del actor para reclamar el pago los gastos y costas en el presente juicio, ello por lo que se refiere al inciso g) del capítulo de prestaciones que se contesta, razón por la cual suscito explícitamente controversia. **AL CAPITULO DE HECHOS.-** 1.- Es cierto, el numero 1 del capítulo de hechos que se contesta; 2- El número 2 de la demanda que se contesta Es cierto. 3- El punto número 3 que se contesta no es cierto. 4- Es cierto el punto número 4 de la demanda que se contesta. 5.-No es cierto. 6.- No es cierto. 7.- No es cierto. 8. Es cierto. 9.- es cierto. 10.- Es cierto. 11.- Es cierto. 12.-no es cierto. **A LAS PRUEBAS.-** A la número 1, la desconozco por no tener intervención en la elaboración de dicho documental, ni soy parte del mismo. A la número 2.- la reconozco y soy parte en la formalización de la misma. A la documental publica identificada con el número 3, arrojó la carga de la prueba a la parte actora. A la prueba identificada en el número 4 de esta demanda que se contesta, será este tribunal quien la califique sobre la legalidad de la misma. A los fundamentos de derecho, estoy de acuerdo pues los mismos en cuanto a su aplicación, deberán surtir los efectos legales en contra del gobernando, si la parte actora justificara que el derecho le asiste. **EXCEPCIONES Y DEFENSAS.** Opongo la excepción establecida en el artículo 242 fracción VI, del código de procedimientos civiles vigente en El Estado. Que la hago consistir en que la parte actora no ejerció la acción hipotecaria en contra de la compareciente de acuerdo a lo estipulado en el contrato base de la acción que exhibe la parte actora, concretamente en la el capítulo III, del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca, que contiene las **clausulas financieras**, expresamente en el Anexo A, clausula VIGESIMA PRIMERA, que a la letra dice.- **CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL ***** , sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

otorgamiento de crédito que concede al trabajador por este acto, si el trabajador incurre en cualesquiera de las causales que **más adelante se enumeran**, por lo que el trabajador o quien habite la vivienda deberá desocuparla y entregarla al *********, en el término máximo de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que reciba por parte del ********* el aviso respectivo " 1).-**si el TRABAJADOR deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos, o tres no consecutivo en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de las prórrogas previstas en la cláusula octava del presente capítulo** Lo anterior se demuestra está contenido en el contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha 09 de octubre del año 2008, celebrado ante el Lic. *********, notario público núm. *********, en ejercicio en este distrito judicial, que exhibiera la parte actora en su escrito inicial de demanda: luego entonces la propia parte actora refiere que actualmente tengo un adeudo de 118 impagos **del crédito concedido**, hecho anterior que se demuestra con la confesión que expresamente realiza la parte actora en el capítulo de hechos de la demanda que se contesta en el **CAPITULO DE HECHOS DECIMO PRIMERO**, de su demanda, lo que se corrobora con el estado de cuenta de fecha 6 de junio del año 2024, signado y firmado por el C. Lic. *********, luego entonces el cobro del crédito obtenido es extemporáneo. **OPONGO LA EXCEPCION DE CARENCIA DE DERECHO PARA EJERCITAR LA ACCION Hipotecaria en mi contra**. - y que la hago consistir en que la acción de cobro en la vía especial hipotecaria ejercitada le ha precluido a la parte actora. **RECONVENCIÓN**. a).- Se decrete por sentencia ejecutoriada, la **PRESCRIPCION NEGATIVA DE LA OBLIGACION** en cuanto al pago del crédito se refiere, por causas imputables al contrademandado en vía de reconvencción, conforme a lo estipulado por los artículos 1499, 1508, del Código Civil Vigente en el Estado; aplicado al **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, contenido en la escritura ********* y seis, de fecha 09 de octubre del año 2008, ********* en ejercicio en H. Matamoros Tamaulipas, que se agrega a la presente demanda como documento base de la acción, en copia certificada. b).- Mediante al ejercicio de **LA ACCION SUMARIA CIVIL DE**

CANCELACION DE HIPOTECA, la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de mi propiedad, a favor del *****, obligación que quedo inscrita en el instituto registral y catastral sobre la escritura numero *****, del Municipio H. Matamoros Tamaulipas, constituida en la finca Inscripción 4ª numero *****, de fecha 13 de marzo de 2009. c).- La prescripción de cualquier derecho que pudiera derivarse del contrato base de la acción en beneficio de la referida persona moral, demandada reconvencionista, por los motivos que quedaran precisados en el capitulo respectivo de la presente demanda. d).- se ordene por medio de oficio al instituto registral y catastral en el estado, se cancele la hipoteca a favor del demandado, sobre el inmueble de mi poderdante identificado bajo los siguientes datos de registro inscripción 4ª finca número *****, de fecha 13 de marzo de 2009, del municipio de H. Matamoros Tamaulipas. e).- la orden para que el ***** suspenda las aportaciones y descuentos originados la obtención del crédito número *****, otorgado para la adquisición de la vivienda ubicada en ***** este municipio de H. Matamoros. f).- el pago de los GASTOS Y COSTAS JUDICIALES que se originen por motivo de la tramitación de este juicio. **HECHOS. 1.-** con fecha 09 de octubre de 2008 la suscrita celebro CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA por la cantidad de 175.9151 en V.S.M.M.D.F. (hoy ciudad de México) (ciento setenta y cinco mil punto nueve mil ciento cincuenta y uno veces salario mínimo mensual vigente en el distrito federal), por una parte en su carácter de **ACREEDOR** el *****, y por la otra parte la suscrita **Aaron Hernández Saldaña**, en carácter **DE COMPRADOR** del bien inmueble ubicado *****, **EN ESTA CIUDAD DE MATAMOROS TAMAULIPAS**, formalizando dicho documento ante la fe del Lic. *****, titular de la notaría ***** con ejercicio en la Ciudad H. Matamoros Tamaulipas, quien expidió por tal motivo la escritura número 657, volumen **SEXCENTESIMO VIGESIMO SEXTO**, de fecha viernes 09 DE OCTUBRE DEL AÑO 2008, contrato que fue debidamente inscrito en el instituto registral y catastral de Tamaulipas en **LA INSCRPCIÓN CUARTA FINCA *******, **DE FECHA 13 DE MARZO DE 2009, EN LA CIUDAD DE MATAMOROS TAMAULIPAS**, todo lo anterior queda debidamente



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

demostrado, con la copia del original del primer testimonio notarial referido, misma que se agrega al presente escrito como anexo número 1. 2.- para los efectos de la disposición, dentro del contrato de crédito base de la acción, ambas partes pactamos y aceptaron que la disposición del crédito quedaba realizada a partir de la firma del contrato de fecha 09 de octubre de 2008. 3.- para los efectos de garantizar lo adeudado más accesorios legales, la suscrita AARON HERNANDEZ SALDAÑA otorgo **GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, a favor del acreedor, sobre un bien raíz de su propiedad, en términos del capítulo III, del contrato de crédito que aparece descrito, en el punto 1 de hechos de esta demanda, inmueble cuyas características son las siguientes: como manzana 68, lote *********, ubicada en calle ERNESTO L. ELIZONDO NUMERO 92 DEL FRACCIONAMIENTO LOS PRESIDENTES, C.P. 87413, en la ciudad de H. Matamoros Tamaulipas. Que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: ********* El citado inmueble se encuentra inscrito en el instituto registral y catastral de Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro finca inscripción cuarta número *********, de fecha 13 de marzo del 2009, del municipio de H Matamoros Tamaulipas. 4.- Ahora bien, es menester puntualizar el hecho de que desde la fecha 30 de septiembre del año 2014, hasta la fecha 06 de junio del año 2024, no me ha sido realizado ningún descuento o cobro Judicial con motivo de dicho contrato, obrando un lapso temporal de **9 años y 6 meses**, sin que la acreedora me realizara cobro alguno y así mismo lo demuestro con el certificado de adeudos de fe ha 6 de junio del presente año, firmado por el Lic. ********* gerente del área jurídica de la delegación regional de Tamaulipas, del *********, que en copia simple acompaño a esta demanda de reconvención. Ahora bien, del contrato de fecha 09 de octubre del año 2008, se estableció en **Anexo A, cláusula VIGESIMA PRIMERA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- INCISO C).- Si el trabajador deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.....** En ese sentido, si desde la firma del contrato celebrado con el Instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores, se acordó que los

*pagos serían efectuados el último día de cada mes, y la suscrita acreditada mi último pago fue el día 30 de septiembre del año 2014, data en que ya no fui requerido en forma judicial y/o extrajudicial de pago alguno; en tal razón el inicio del computo prescriptivo corre a partir del día 31 de octubre del año 2014, mes siguiente a aquel en que ambas partes acordaron sería realizada la amortización correspondiente a cada periodo mensual; luego entonces a la fecha han **transcurrido más de ciento ochenta meses** (nueve años) que la parte actora no dio inicio la acción legal correspondiente al cobro del crédito concedido a la suscrita, razón por la cual a la fecha ha operado la figura legal de la prescripción negativa, sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que resulta plenamente aplicable al caso que nos ocupa. “Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 178668. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 18/2005. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 501. Tipo: Jurisprudencia.*

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 elegibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

plaza 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 cuando comienza el computo 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 Septimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: Jose **Ramon Cossio Diaz**. **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.”

5.- Por otra parte, destaca el hecho de que como ya he precisado transcurrido un **lapso mayor de 9 años 6 meses** sin que me hubiera realizado descuento o cobro alguno. A fin de precisar de una manera debida, los alcances y parametros de la prescripción solicitada, es dable señalar que nuestra legislación no señala de manera expresa un lapso temporal mediante el cual opera la figura prescriptiva, por lo que, debiera realizarse una interpretación sistemática, de, siguientes numerales del código civil para el estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO 2295.- La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse las derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor. **ARTÍCULO 1508.-** Fuera de las casos de excepcion, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pueda exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. En ese sentido, si no existe un lapso específico para el cumplimiento de una hipoteca, es dable tomar en cuenta el generico contenida en el segunda de las numerales ya invocadas de ahí que acorde a la legislación sustantiva civil, el término prescriptivo es de cinco años; por lo anterior si el demandado no hizo valer sus derechos dentro de tal plazo, ha perdido todo derecho que le pudiera haber asistido. 6.- Atendiendo a las circunstancias aqui descritas, y en vista de que como su señoría

*podrá apreciar, a la fecha ha prescrita totalmente cualquier acción que el demandado pudiere ejercer en contra de EL SUSCRITO ***** Y toda vez que actualmente pesa sobre el inmueble propiedad de la prenombrada hipoteca a favor del demandado, es por lo que me veo en la necesidad de promover el presente juicio sumario civil, en vía de reconvención sobre cancelación de hipoteca por prescripción de la obligación...”; por lo que en ese mismo auto se ordenó **dar vista a la parte contraria**, por el término de tres días para que manifieste lo que a sus derechos convenga.*

Por auto de fecha **cuatro (04) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a la parte actora desahogando la vista que se le mandara dar en cuanto a la contestación de la demanda.

Consta en autos que el **tres (03) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, se llevo a cabo el emplazamiento por comparecencia al demandado reconvensionista haciéndole saber que cuenta con un termino de **diez días** para que ocurra a éste juzgado a dar contestación de lo reclamado y oponer si tuviere excepciones que hacer valer.

Mediante auto de **dieciséis (16) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)**, y a fin de no vulnerar el debido proceso en perjuicio de las partes, se mando abrir el presente **juicio a pruebas** por el término de **veinte días**, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer las probanzas y el segundo para desahogar las mismas, haciéndose por la Secretaría del Juzgado el computo respectivo.

Mediante autos de **cinco (05) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024)**, se tuvo a las partes **ofreciendo probanzas** de su intención.

Finalmente por auto de **dos (02) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)**, y en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, se citó a las partes para oír **sentencia**, a lo que se procede en los siguientes términos:-

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO:- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos, en relación con los artículos 100, 101 y 102 de la Constitución Política



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Local; dado que éste Juzgado como parte integrante del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, es un Órgano encargado de la impartición de justicia. De igual modo se surte la competencia de éste Juzgado atento a lo previsto por los artículos 172, 185, 192 fracciones II y III, y 195 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; 35 fracción I, 38 fracción II y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

En cuanto a la **vía procesal** elegida por el actor, ésta resulta la correcta, debido a que el derecho de ejercitar la acción hipotecaria que invoca el accionante encuentra su fundamento en lo dispuesto por los artículos 539 con relación al diverso 470 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.

Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda y sus anexos; la contestación a la demanda y reconvenición, toda vez que la parte demandada *********, se apersonó a juicio **dando contestación** a la demanda instaurada en su contra; teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

SEGUNDO:- Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que aquí interesa que: **113.-** *“Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”* **114.-** *“En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.”* **115.-** *“Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica,*

y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.”

De otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece: **273.-** *“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.”*

TERCERO:- Por razón de método, se procede en primer término a la valorización de las pruebas aportadas por las partes, resolviéndose en su caso sí el actor probó o no su acción, y por ende condenando o absolviendo.- Ahora bien, consta de autos que el promovente el ********* por conducto del **Licenciado ******* en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de dicha institución, ejercito la acción hipotecaria en contra de *********, por lo que en el caso son aplicables los artículos 530, 531, 539 y 540 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que textualmente señalan: **530.-** *“Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.”* **531.-** *“Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y, II.- Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.”* **539.-** *“El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer excepciones dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda haciendo valer*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

excepciones, se seguirá el juicio con sujeción al procedimiento al sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de excepciones.” 540.- “Si en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente fianza. No es válida la estipulación contractual que releve de la obligación de otorgar fianza, cuando se interponga apelación. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”

Igualmente, resultan aplicables al fondo del procedimiento los artículos 2269, 2282, 2283, 2294, del Código Civil que establecen: **2269.-** “La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales.” **2282.-** “Sólo puede hipotecar el que puede enajenar.” **2283.-** “Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho de hipotecar será nula aunque el constituyente adquiriera después el derecho de que carecía.” **2294.-** “La hipoteca sólo puede otorgarse en escritura pública.”

Atento a los dispositivos antes transcritos, la parte actora adjuntó a su escrito inicial en lo que aquí interesa los siguientes documentos: **1.- Copia certificada** ante Notario Publico del **Instrumento Notarial número *******, libro *********, de fecha 28 de noviembre de 2023, basado ante la fe del Licenciado *********, titular de la Notaría Pública ********* de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Licenciado ********* Titular de la Notaria número *********, mismo protocolo en el que también actúa como asociado el Licenciado ********* Titular de la Notaria ********* todas las notarias con ejercicio en la Ciudad de México, que contiene **Poder General para pleitos y cobranzas** que otorga el “*********” por conducto de su Apoderado General el Profesor *********, a favor de entre otros al **Licenciado *******; **2.- Copia certificada** ante Notario Publico en lo que aquí interesa de lo

siguiente: **a) Primer Testimonio** de la **escritura pública ***** y seis (*****)**, volumen sexcentésimo vigésimo sexto, de fecha 09 de octubre de 2008, basado ante la fe del Licenciado *********, Notario Público número ********* con ejercicio en ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebra de una parte el ********* “*********”, por conducto de su representado, y de otra parte el señor *********, en lo mencionado como el “**TRABAJADOR**”, quedando debidamente inscrita ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, bajo la inscripción 4a., en cuanto al contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, bajo el número de **finca ******* de fecha 13 de marzo de 2009 del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **b) CERTIFICADO DE REGISTRACIÓN ENTRADA N°******* expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en el cual se practicó en la **finca número ******* el certificado informativo registrada el 13 de marzo de 2009, del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **c) Condiciones Generales de Contratación que ofrece el ***** a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda**, mismas que forman parte integrante del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado el 09 de octubre de 2008, contrato el cual se describió con anterioridad; **d) Carta de condiciones financieras definitivas del crédito a otorgar por el ***** a favor de *******, de fecha de emisión el 09 de octubre de 2008, expedido por el *********; **3.- Certificación de Adeudos** expedida por el Licenciado JUAN JOSE LUNA SAEB, Gerente del Área jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del *********, donde certifica que el documento coincide fielmente con los registros que obran en el *********; documentales a las se les concede **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles.

En la **etapa probatoria**, la parte **actora** ofreció como probanzas de su intención lo siguiente:

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora y que se relacionen con



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial, probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Que se hizo consistir en todas aquellas constancias que integren los autos del presente expediente, en cuanto favorezcan a los intereses de la parte actora y se relacionen con todos y cada uno de los hechos de la promoción inicial.

Por otro lado, se tuvo a la **parte demandada *******, adjuntando a su escrito de contestación de demanda las siguientes

PROBANZAS:

1.- Copia certificada

ante Notario Publico en lo que aquí interesa de lo siguiente: **a)**

Primer Testimonio de la **escritura pública ***** y seis**

(***)**, volumen sexcentésimo vigésimo sexto, de fecha 09 de

octubre de 2008, basado ante la fe del Licenciado *********, Notario

Público número ********* con ejercicio en ésta Ciudad de H.

Matamoros, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa el

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON

GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebra de una parte el *********

“***”**, por conducto de su representado, y de otra parte el

señor *********, en lo mencionado como el **“TRABAJADOR”**,

quedando debidamente inscrita ante el INSTITUTO REGISTRAL Y

CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, bajo la inscripción

4a., en cuanto al contrato de crédito simple con garantía hipotecara,

bajo el numero de **finca ******* de fecha 13 de marzo de 2009 del

municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **b) CERTIFICADO DE**

REGISTRACIÓN ENTRADA N°***** expedido por el Instituto

Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en el cual se practicó

en la **finca número ******* el certificado informativo registrada el

13 de marzo de 2009, del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas;

c) Condiciones Generales de Contratación que ofrece el *****

a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos

destinados a la adquisición de vivienda, mismas que forman parte

integrante del contrato de apertura de crédito simple con garantía

hipotecaria celebrado el 09 de octubre de 2008, contrato el cual se

describió con anterioridad; **d) Carta de condiciones financieras**

definitivas del crédito a otorgar por el ***** a favor de

***** , de fecha de emisión el 09 de octubre de 2008, expedido por el *****; **2.- Certificación de Adeudos** expedida por el Licenciado J***** , Gerente del Área jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del ***** , donde certifica que el documento coincide fielmente con los registros que obran en el *****; **documentales** a las cuales se les concede **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En la **etapa probatoria**, la parte **demandada** ofreció como probanzas de su intención lo siguiente:

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En cuanto favorezcan a los intereses de la parte demandada y que se relacionen con todos y cada uno de puntos narrados en las excepciones planteadas, probanza a la cual se le concede valor probatorio en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Que se hizo consistir en todas aquellas constancias que integren los autos del presente expediente, en cuanto favorezcan a los intereses de la demandada y se relacionen con todos y cada uno de los puntos narrados en las excepciones planteadas.

LA PRUEBA CONFESIONAL POR POSICIONES a cargo de la parte actora ***** “*****”, **por conducto de su Representante Legal**, la cual éste Tribunal señalo fecha y hora para su desahogo, sin embargo obra en autos constancia de fecha diecinueve (19) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), en la cual la Secretaria de Acuerdos adscrita a éste Juzgado, hizo constar que no se llevo a cabo el desahogo de la prueba confesional a cargo de la parte demandada, en virtud de que no compareció ante éste Juzgado la absolvente de la prueba, no obstante de haber sido debida y oportunamente notificado de la fecha señalada para tal efecto; por lo cual mediante auto del veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), se procedió a la apertura del sobre cerrado exhibido al efecto y del cual se extrae un pliego conteniendo **nueve (09) posiciones** las cuales con las facultades que la ley le confiere el suscrito Juez califica todas de legales por encontrarlas



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ajustadas a derecho; en consecuencia y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 311 y 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, **se declaro a la parte actora ***** “*****”, por conducto de su Representante Legal, confeso en las posiciones calificadas de legales;** probanza a la cual se le concede **valor probatorio** de conformidad con lo que establece el artículo 315 fracción I en relación con el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles.

CUARTO:- Previo a abordar el estudio de la acción, resulta conveniente señalar que la **parte demandada *******, al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se le tuvo **demandando en VÍA DE RECONVENCIÓN a la parte actora el ***** “*****” por conducto de su Apoderado Legal, en la VIA SUMARIA CIVIL la CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN;** reclamando las siguientes prestaciones: “...a).- *Se decrete por sentencia ejecutoriada, la **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE LA OBLIGACIÓN** en cuanto al pago del crédito se refiere, por causas imputables al contrademandado en vía de reconvención, conforme a lo estipulado por los artículos 1499, 1508, del código civil vigente en el Estado, aplicado al **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, contenido en la escritura ***** y seis, de fecha 09 de octubre del año 2008, volumen sexcentésimo vigésimo sexto, otorgada ante la fe del Licenciado ***** , a cargo de la Notaría Pública número ***** en ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, que se agrega a la presente demanda como documento base de la acción, en copia certificada. b).- Mediante el ejercicio de **LA ACCION SUMARIA CIVIL DE CANCELACION DE HIPOTECA**, la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de su propiedad, a favor del ***** , obligación que quedo inscrita en el instituto registral y catastral sobre la escritura núm. ***** , del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, constituida en la inscripción 4ª, finca número ***** , de fecha 13 de marzo del año 2009. c).- La prescripción de cualquier derecho que pudiera derivarse del contrato base de la acción en beneficio de la referida persona moral, demandada reconvencionista, por los motivos que quedaran precisados en el capítulo respectivo de la presente demanda. d).- Se*

ordene por medio de oficio al Instituto Registral y Catastral en el Estado, se **cancele la hipoteca a favor del demandado**, sobre el inmueble identificado bajo los siguientes datos de registro **inscripción cuarta, finca número ***** de fecha 13 de marzo del año 2009, una vez que cause ejecutoria la presente resolución se deberá girar el oficio respectivo.** e) La orden para que el *********, suspenda las aportaciones y descuentos originados la obtención del crédito num. ********* otorgado para la adquisición de la vivienda ubicada en *********, de este municipio de H. Matamoros...”; sin que la parte demandada reconversionista desahogara la vista que se le mando dar en cuanto a la reconversión; por lo que al analizar la reconversión planteada por la actora reconversionista, así como los documentos que acompañó en su escrito de cuenta, y que son los siguientes: “...1.- **Copia certificada** ante Notario Publico en lo que aquí interesa de lo siguiente: **a) Primer Testimonio** de la **escritura pública ***** y seis (*****)**, volumen ********* de fecha 09 de octubre de 2008, basado ante la fe del Licenciado *********, Notario Público número ********* con ejercicio en ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, y que contiene en lo que aquí interesa el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebra de una parte el ********* “*****”, por conducto de su representado, y de otra parte el señor *********, en lo mencionado como el “**TRABAJADOR**”, quedando debidamente inscrita ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, bajo la inscripción 4a., en cuanto al contrato de crédito simple con garantía hipotecara, bajo el numero de **finca ******* de fecha 13 de marzo de 2009 del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **b) CERTIFICADO DE REGISTRACIÓN ENTRADA N°******* expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en el cual se practicó en la **finca número ******* el certificado informativo registrada el 13 de marzo de 2009, del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas; **c) Condiciones Generales de Contratación que ofrece el ***** a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda**, mismas que forman parte integrante del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado el 09 de octubre de 2008, contrato el cual se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

describió con anterioridad; **d) Carta de condiciones financieras definitivas del crédito a otorgar por el ***** a favor de *******, de fecha de emisión el 09 de octubre de 2008, expedido por el *****...”; se advierte que de ésta probanza aportada por la parte actora reconvensionista al presente juicio, y de la probanza exhibida por la parte actora del juicio principal y que lo es la **Certificación de Adeudos** de fecha 06 de junio de 2024, expedida por el Licenciado ***** , Gerente del Área jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del ***** , se advierte los términos de la obligación de la actora reconvensionista de pago garantizada con hipoteca, por lo que la parte actora reconvensionista desde el 07 de julio de 2013 hasta el 30 de junio de 2024, no se le ha realizado ningún descuento o cobro judicial con motivo de dicho contrato, obrando un lapso temporal de 11 años aproximadamente, sin que la acreedora realizara cobro alguno, demostrándose lo anterior con la certificación de adeudos antes mencionada, por lo que conforme al contrato de Hipoteca así como con la certificación de adeudos se hace exigible desde la fecha antes señalada el pago de la misma por falta de pago de dos mensualidades consecutivas o tres no consecutivas en el lapso de un año, de lo que se sigue que en la especie prospera la prescripción de la acción hipotecaria que hace valer la actora reconvensionista, al haber transcurrido en exceso el plazo de 05 (CINCO) años que concede la Ley para exigir el cumplimiento de la obligación; en virtud de que conforme al documento base de la acción en su apartado de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, en su **clausula vigésima primera, inciso c)**, de las **Condiciones Generales de Contratación que ofrece el ***** a sus derechohabientes para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda**, mismas que forman parte integrante del contrato base de la acción, se establecen las causas de vencimiento anticipado mismas que a la letra dice: “...Además de los casos en que la ley así lo ordene, el ***** podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los

términos de éste contrato, si: a)...; b)...; c).- **El TRABAJADOR no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (año) de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el ***** podrá asimismo requerir al trabajador el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que se causaren; d)...; e)...; f)...; g)...; h)...**"; por lo que al analizarse la propia certificación de adeudos expedido por el Licenciado ***** Gerente del Área Jurídico de la Delegación Regional de Tamaulipas del ***** , de fecha 06 de junio de 2024, al que acompaña anexo de detalles y al cual se le otorgó valor probatorio de conformidad con el artículo 329 en relación con el diverso 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se acredita que desde el mes de **julio de dos mil trece (2013)**, el deudor dejó de cumplir con más de dos pagos consecutivos en el curso de un año; por lo que a la fecha de la presentación de la demanda que da inicio al presente procedimiento y que lo fue el **veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, ya habían transcurrido ininterrumpidamente y en exceso los 05 (CINCO) años que marca la Ley para que prospere la prescripción de la acción, conforme a lo que establecen los numerales 1500, 1508 y 2295 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, que a textualmente dicen: **ARTÍCULO 1500.- Sólo pueden prescribirse las obligaciones que estén en el comercio, salvo las excepciones establecidas en la Ley. ARTÍCULO 1508.- 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. ARTÍCULO 2295.- 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.**

A lo anterior tiene aplicación al respecto la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimonoveno Circuito,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, octubre de 2001, página 1071, número de registro 188710, cuyos rubro y texto son:

“...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...”.

Así también tiene aplicación al respecto la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, abril de 2005, página 501, número de registro 178668, cuyos rubros y texto son:

“...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...”.

Razón por la cual deberá **DECRETARSE LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RECONVENCIONAL y que lo es LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN** intentada por *********, toda vez que la parte actora reconversionista acreditó los elementos constitutivos de la acción y la **parte demandada reconversionista** el ******* “*****”**, por conducto de su representado, no dio contestación a la reconversión instaurada en su contra; por tal motivo **se declara la prescripción y como su consecuencia, la extinción y cancelación** de lo siguiente:

a).- Se decrete por sentencia ejecutoriada, la **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE LA OBLIGACION** en cuanto al pago del crédito se refiere, por causas imputables al contrademandado en vía de reconversión, conforme a lo estipulado por los artículos 1499, 1508, del código civil vigente en el Estado, aplicado al **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, contenido en la escritura ********* y seis, de fecha 09 de octubre del año 2008, *********, otorgada ante la fe del Licenciado *********, a cargo de la Notaría Pública número ********* en ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, que se agrega a la presente demanda como documento base de la acción, en copia certificada.

b).- Mediante el ejercicio de **LA ACCION SUMARIA CIVIL DE CANCELACION DE HIPOTECA**, la cancelación de la hipoteca que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

pesa sobre el inmueble de su propiedad, a **favor del *******, obligación que quedo inscrita en el instituto registral y catastral sobre la escritura núm. ***** , del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, constituida en la inscripción 4ª, finca número ***** , de fecha 13 de marzo del año 2009.

c).- La prescripción de cualquier derecho que pudiera derivarse del contrato base de la acción en beneficio de la referida persona moral, demandada reconvencionista, por los motivos que quedaran precisados en el capítulo respectivo de la presente demanda.

d).- Se ordene por medio de oficio al Instituto Registral y Catastral en el Estado, se **cancele la hipoteca** a favor del demandado, sobre el inmueble identificado bajo los siguientes datos de registro **inscripción cuarta, finca número ***** de fecha 13 de marzo del año 2009**, una vez que cause ejecutoria la presente resolución se deberá girar el oficio respectivo.

e) La orden para que el ***** , suspenda las aportaciones y descuentos originados la obtención del crédito num. ***** otorgado para la adquisición de la vivienda ubicada en ***** , de este municipio de H. Matamoros.

En consecuencia de lo anterior, el suscrito Juzgador determina que **NO HA PROCEDIDO** el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el **Licenciado *******, Apoderado General para pleitos y cobranzas del ***** "*****", en contra de ***** , en virtud de que se decretó procedente la reconvención de prescripción de la acción promovida por la parte demandada; resultando innecesario abordar el estudio de la acción, así como de las excepciones opuestas por la parte demandada, en virtud de que se ha tornado improcedente la acción intentada por parte de la actora, lo anterior en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por ello se absuelve a la parte demandada del pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, en virtud de la improcedencia del presente juicio; **sin que sea el caso**

dejar a salvo los derechos de la parte actora al no actualizarse el supuesto previsto por el artículo 540 in fine del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, que prevé sobre la improcedencia de **la vía**, no de **la acción** como en caso sucede.

De otro lado se condena en **gastos y costas a la parte actora**, pues dicha condena emerge de la teoría del vencimiento, ya que se ha ejercitado una acción de condena y ésta le es adversa al accionante, por lo cual dicho concepto deberá de liquidarse en la vía incidental, en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles de vigencia en la Entidad; sirviendo de apoyo para ello la tesis consultable en la Novena Época, Registro numero 188259, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Diciembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: I.8o.C.222 C. Página: 1706, cuyo rubro y texto son:

“...COSTAS. EN LOS JUICIOS HIPOTECARIOS SON PROCEDENTES, CUANDO SE INTENTEN Y NO LLEGUE A OBTENERSE SENTENCIA FAVORABLE. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 140, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el solo hecho de deducir la acción en la Vía Hipotecaria y no alcanzar sentencia favorable, ya sea porque no se acrediten los elementos constitutivos de la acción, porque resulten procedentes las excepciones opuestas, o bien, porque la vía elegida resulte inadecuada, actualiza el supuesto que prevé la norma invocada, la cual obliga al juzgador a imponer a la parte actora en el juicio natural la condena al pago de las costas de la primera instancia. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 126/2001. José Alberto Aguilar Ituarte y otros. 19 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Patricio González-Loyola Pérez. Secretario: Miguel Ángel Betancourt Vázquez...”.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 105 fracción III, 106, 109, 118 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:-

RESUELVE

PRIMERO:- NO HA PROCEDIDO el JUICIO HIPOTECARIO promovido por el **Licenciado *******, Apoderado General para pleitos y cobranzas del ******* “*****”**, en contra de *********, en virtud de que se decretó precedente la reconvención de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

prescripción de la acción promovida por la parte demandada; resultando innecesario abordar el estudio de la acción, así como de las excepciones opuestas por la parte demandada, en virtud de que se ha tornado improcedente la acción intentada por parte de la actora, lo anterior en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

SEGUNDO:- Se absuelve a la parte demandada del pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, en virtud de la improcedencia del presente juicio; **sin que sea el caso dejar a salvo los derechos de la parte actora** al no actualizarse el supuesto previsto por el artículo 540 in fine del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, que prevé sobre la improcedencia de **la vía**, no de **la acción** como en caso sucede.

TERCERO:- Se condena a la parte actora al pago de **gastos y costas**, pues dicha condena emerge de la teoría del vencimiento, ya que se ha ejercitado una acción de condena y ésta le es adversa al accionante, por lo cual dicho concepto deberá de liquidarse en la vía incidental, en ejecución de sentencia, lo anterior de conformidad por los artículos 130 y 138 del Código de Procedimientos Civiles de vigencia en la Entidad.

CUARTO:- HA PROCEDIDO LA ACCIÓN RECONVENCIONAL y que lo es LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN intentada por *** , toda vez que la parte actora reconvensionista acreditó los elementos constitutivos de la acción y la **parte demandada reconvensionista** el ***** “*****”, por conducto de su representado, no dio contestación a la reconvención instaurada en su contra; por tal motivo **se declara la prescripción y como su consecuencia, la extinción y cancelación** de lo siguiente:**

a).- Se decrete por sentencia ejecutoriada, la **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE LA OBLIGACION** en cuanto al pago del crédito se refiere, por causas imputables al contrademandado en vía de reconvención, conforme a lo estipulado por los artículos 1499, 1508, del código civil vigente en el Estado, aplicado al **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, contenido en la escritura ***** , de fecha 09 de

octubre del año 2008, *****, otorgada ante la fe del Licenciado *****, a cargo de la Notaría Pública número ***** en ejercicio en H. Matamoros, Tamaulipas, que se agrega a la presente demanda como documento base de la acción, en copia certificada.

b).- Mediante el ejercicio de **LA ACCION SUMARIA CIVIL DE CANCELACION DE HIPOTECA**, la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de su propiedad, a **favor del *******, obligación que quedo inscrita en el instituto registral y catastral sobre la escritura núm. *****, del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, constituida en la inscripción 4ª, finca número *****, de fecha 13 de marzo del año 2009.

c).- La prescripción de cualquier derecho que pudiera derivarse del contrato base de la acción en beneficio de la referida persona moral, demandada reconvencionista, por los motivos que quedaran precisados en el capítulo respectivo de la presente demanda.

d).- Se ordene por medio de oficio al Instituto Registral y Catastral en el Estado, se **cancele la hipoteca** a favor del demandado, sobre el inmueble identificado bajo los siguientes datos de registro **inscripción cuarta, finca número ***** de fecha 13 de marzo del año 2009**, una vez que cause ejecutoria la presente resolución se deberá girar el oficio respectivo.

e) La orden para que el *****, suspenda las aportaciones y descuentos originados la obtención del crédito num. ***** otorgado para la adquisición de la vivienda ubicada en *****, de este municipio de H. Matamoros.

“Se hace saber 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 CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firmó electrónicamente el **Ciudadano Licenciado RAÚL JULIÁN OROCIO CASTRO**, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, actuando en forma legal asistido de la **Ciudadana**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Licenciada **GUADALUPE RAMOS SAUCEDO**, Secretaria de Acuerdos, quienes firman de manera electrónica, con base en los artículos 2, fracción I, y 4 de la Ley de la Firma Electrónica Avanzada del Estado de Tamaulipas, y en atención al punto décimo octavo del acuerdo general 15/2020 de fecha treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020), emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado de Tamaulipas; se autoriza, firma electrónicamente y **DA FE**.-

Lic. Raúl Julián Orocio Castro.
Juez Segundo de Primera Instancia Civil
del Cuarto Distrito Judicial del Estado.

Lic. Guadalupe Ramos Saucedo.
Secretaria de Acuerdos adscrita al
Juzgado Segundo de Primera Instancia
Civil del Cuarto Distrito Judicial.

Enseguida se publicó la resolución en la lista del día dentro del expediente número *********.- **CONSTE.**
L´RJOC/ L´GRS / L´RMV.*

El Licenciado(a) ROSALBA MEDINA VILLANUEVA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (495) dictada el (LUNES, 16 DE DICIEMBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de (15) 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.