



SENTENCIA NÚMERO (001)

- - - En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas, a los quince días del mes de enero del año dos mil veinticinco.- - - - -

- - - **V I S T O** para resolver el expediente número **00529/2024**, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por la **C. ******* en su carácter de Apoderada Legal de *********, en contra del ******* e *******, y; - - - - -

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

ÚNICO. Mediante promoción recibida el veinte de agosto del año dos mil veinticuatro, compareció ante este Órgano Judicial la **C. ******* en su carácter de Apoderada Legal de *********, promoviendo Juicio Ordinario Civil en contra del ******* e *******, de quien reclama las siguientes prestaciones: “DEL ********* (en adelante *********), se reclama: A).- La declaración judicial por parte de este H. Juzgado en el sentido de que mi mandante Areli Mónica Montero Hernández ya se ha liberado de la obligación de pago del crédito que le fuera otorgado por el ahora demandado ********* toda vez que ya ha prescrito la acción hipotecaria que tenía contra la vivienda identificada como *********, garantía que fuera inscrita en el ********* en la finca 44259 del citado municipio como inscripción 3a DE FECHA 13 DE FEBRERO DE 2012. B).-Como consecuencia de que ha prescrito su derecho para reclamar dicho gravamen, se reclama también por parte del ********* la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble citado en el inciso inmediato anterior ante el ********* y que fuera inscrita en la finca 44259 del municipio de Altamira como inscripción 3a de febrero de 2012. C).- Como consecuencia de lo anterior, se reclama también la cancelación del crédito 2812001441 en los

sistemas de ***** a efecto de que este demandado no realice ninguna acción de cobro subsecuente al presente juicio a mi representada Areli Mónica Montero Hernández por la obligación garantizada por dicho crédito. D).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio se originen. Del diverso codemandado ***** , se reclama: A).- La cancelación de la Hipoteca que pesa sobre el inmueble citado propiedad de la directa actora ***** a favor del demandado ***** ante el ***** en la finca 44259 del municipio de Altamira como inscripción 3a de fecha 13 de febrero de 2012”. Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que estimó aplicables al caso. Por auto de fecha veintitrés de agosto del año dos mil veinticuatro, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada para que en el término de diez días produjera contestación, si para ello tuviera excepciones legales que hacer valer. Mediante diligencia del veintinueve de agosto del año dos mil veinticuatro se emplazó al ***** por conducto de representante legal; en fecha veintinueve de agosto del año dos mil veinticuatro se emplazó al Director del ***** . En fecha diecisiete de septiembre del año dos mil veinticuatro se le tuvo dando contestación al ***** , mediante auto de fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil veinticuatro se declaró en rebeldía al ***** , así mismo se abrió el período probatorio por el término de cuarenta días comunes a las partes divididos en dos periodos de veinte cada uno, sirviendo el primero para ofrecer pruebas y el segundo para el desahogo de las que se hubieran admitido, por lo que transcurrido el período probatorio así como su



subsecuente de alegatos, por acuerdo del diez de diciembre del año dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes. -----

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

--- **PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. -----

--- **SEGUNDO.** La vía elegida es la correcta de acuerdo a lo que establece el artículo 462 de la Ley Adjetiva Civil que dispone que se ventilarán en Juicio Ordinario aquéllas cuestiones entre partes que no tengan señalada en este Código tramitación especial. -----

--- **TERCERO.** En el presente caso tenemos que la licenciada ***** en su carácter de **Apoderada Legal de la C.** ***** promueve juicio ordinario civil en contra del ***** e ***** de quien reclama las prestaciones que han quedado detalladas en el resultando primero de esta sentencia, basándose para ello en los siguientes HECHOS: 1.- El pasado 11 de enero del año 2012 el ***** y mi poderdante ***** celebraron un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contrato en el cual el ***** otorgo a mi poderdante un crédito por la cantidad de 136.4591 salarios mínimos mensuales vigente en el entonces Distrito Federal (en adelante VSMDF), crédito al cual le asigno dicho instituto como número de identificación el número 2812001441. 2.- Para garantizar tal crédito, las partes pactaron una HIPOTECA en primer lugar y grado a favor

del ***** sobre el inmueble propiedad de mi poderdante e identificado según la escritura como ***** , inmueble que adquirió mi mandante precisamente con el crédito que le fue concedido para ello por el ahora demandado principal. Dicha hipoteca fue inscrita en el ***** en la finca 44259 del municipio de Altamira como inscripción 3a de fecha 13 de febrero de 2012. 3.- Tal acto o contrato fue celebrado ante la fe del Licenciado Carlos Pérez Hernández, Notario Público 126 de Tampico, Tamaulipas el pasado 11 de enero de 2012 y quedó asentado en el Volumen 50 como escritura 980 de dicha notaría. 4.- Debo precisar hasta aquí que estos tres hechos citados líneas arriba, los hechos marcados como 01, 02, 03, los acredito con las copias del contrato respectivo, copias certificadas por dicha notaría pública que aquí me permito adjuntar como anexo 02. 5.- En dicho Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria se pactó que mi poderdante cubriría al ***** el crédito que le concedió, en dos supuestos. El plazo para el pago del crédito concedido fue fijado por las partes en 30 años a partir de la firma de dicho contrato, es decir, del 11 de enero de 2012. Todo esto se aprecia de una lectura al contrato citado y sus anexos, lo que adjunte como anexo 02, concretamente en el anexo "A" denominado "CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN" en la cláusula novena, apartados "A" y "B", relacionándola con los inicios 09,10 y 11 de la cláusula segunda, así como con la cláusula octava del citado contrato, al igual que con el anexo "B" nombrado "CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS". 6.- En la cláusula vigésima primera denominada "CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO" de Contrato de Apertura de



Crédito Simple con Garantía Hipotecaria (en su apartado “A” denominado “CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN”) las partes pactaron las causas por las cuales, además de los casos en que la ley así lo ordene, ***** podría dar por vencido anticipadamente el contrato que nos ocupa. 7.- Así las cosas, tenemos que mi poderdante ***** dejó de estar vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la ley de ***** desde el pasado mes de julio del año 2017, es decir, desde esta fecha citada y hasta la presente fecha, mi poderdante ya no ha conservado relación laboral alguna sujeta al régimen de la ley de ***** tal como el Instituto Mexicano del Seguro Social y tampoco ha realizado pagos de manera personal y directa tendientes a amortizar el crédito concedido. 8.- Ahora bien, a pesar de que ha transcurrido el término para acreditar la acción hipotecaria, dicho gravamen sigue vigente, gravamen que aquí solicito sea cancelado, siendo esta la razón por la cual se demanda al Registro Público de la Propiedad de Tamaulipas, tal como se aprecia en el certificado informativo de la propiedad que nos ocupa donde aun consta el gravamen que aquí se solicita sea cancelado, certificado que se adjunto a la presente como anexo 04.- - - - - **CUARTO.** Por su parte el ***** al dar contestación a la demanda entablada en su contra, opone la siguiente excepción. - - - - - **UNICA.-** La genérica de falta de acción (sine actione agis) derivada de la negativa calificada de los hechos de la demanda que se contesta, y por su parte el ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.- - - - -

- - - **QUINTO.** Así tenemos que la parte actora a fin de acreditar su acción desahogó los siguientes medios de convicción: **1. DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por la C. ***** a favor de la licenciada ***** de fecha veinte de julio del año dos mil veinticuatro, certificado ante la fe de la licenciada Gabriela Sanmiguel Murillo notario publico numero doscientos cincuenta y seis, con ejercicio en el segundo distrito judicial en el estado.- Prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles. **2. DOCUMENTAL PUBLICA.** Consistente en las copias certificadas de la escritura pública número novecientos ochenta, volumen cincuenta, pasada ante la fe del licenciado Carlos Pérez Hernández Notario Público número 126 con sede en Ciudad Tampico, Tamaulipas, en donde consta el Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre el ***** como acreedor y por otra parte la C. ***** como trabajador, donde se le concedió un crédito por 136.4591 veces el salario mínimo mensual, que a la fecha equivale a la cantidad de \$287,000.00 (Doscientos ochenta y siete mil pesos 71/100 M.N.)- Prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles. **3. DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en el certificado informativo expedido por el ***** en fecha dieciséis de julio de dos mil veinticuatro, respecto de la Finca número ***** , a nombre de la C. *****.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por los artículos



325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles. **4.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en constancia de 519 semanas cotizadas en el IMSS de la C. ***** expedida el día dieciocho de julio del año dos mil veinticuatro.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles. **5.-INSTRUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** Que se desahogan atendiendo a su propia y especial naturaleza. A las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392 y 411 del código de procedimientos civiles en el Estado. -----

- - - **SEXTO:** Por su parte el ***** , no ofreció ni desahogo medio de prueba alguna. -----

- - - En este apartado se procede analizar si resulta procedente acción ejercitada, y para tal efecto partimos de lo dispuesto por los siguientes artículos del Código Civil para el Estado de Tamaulipas. -----

- - - **Artículo 2335:** “La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos: I.- Cuando se extingue el bien hipotecado; II.- Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario; III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado; IV.- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el Artículo 2288; V.- Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el Artículo 1651; VI.- Por la remisión expresa del acreedor; **VII.- Por la**

declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal; y VIII.- Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiriera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario.”- - - - -

- - **-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. - - - - -

- - - Preceptos legales de los cuales se concluye que los elementos de la acción son: la existencia de una obligación, y que a partir de que la misma se hizo exigible hayan pasado mas de cinco años, en las que el titular del derecho no haya ejercitado acto alguno para exigir su cumplimiento. - - - - -

- - - Luego entonces en el presente caso la existencia de la obligación se encuentra establecida en el siguiente documento: escritura pública número novecientos ochenta, volumen cincuenta, pasada ante la fe del licenciado Carlos Pérez Hernández Notario Público número 126 con sede en Ciudad Tampico, Tamaulipas, en donde consta el Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre el ***** como acreedor y por otra parte la C. *****, como trabajador, donde se le concedió un crédito por 136.4591 veces el salario mínimo mensual, que a la fecha equivale a la cantidad de \$258,567.25 (Doscientos cincuenta y ocho mil quinientos sesenta y siete pesos 25/100 M.N.). Documental con las cuales se acredita la existencia obligación de pago, en razón de que de los mismos se advierte que la acreditada obtuvo un crédito por parte del ***** , obligándose a pagar el mismo en el plazo estipulado en dicho contrato.



- - - Ahora bien el segundo elemento consistente en que partir de que la obligación se hizo exigible transcurrieron mas de cinco años, al respecto tenemos que en el contrato base de la acción se pactó en su cláusula Octava de las Condiciones Generales del Crédito, que el plazo para el pago del crédito concedido sería de 30 años de pagos consecutivos o sea 360 pagos mensuales, así también se pactó en su clausula vigésima primera que 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 pagarsele, si el trabajador no realice puntual e integralmente, por causa imputable a el, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, luego entonces la parte actora refiere que el último pago realizado al crédito lo fue en el mes de julio del año 2017, en consecuencia el *********, estuvo en posibilidad de dar por rescindido dicho contrato de otorgamiento de crédito y hacer efectiva la acción hipotecaria, desde la mensualidad de octubre del año dos mil diecisiete, sin embargo contrario a ello, el acreedor se mantuvo inactivo observándose que han transcurrido mas de 6 años, de ahí que se justifique la procedencia del presente asunto, perdiendo por ello su titular ese derecho de accionar en la vía hipotecara el cobro del crédito al producirse la prescripción negativa. - - - - -

- - - Lo que así se decide porque la prescripción negativa es un medio para librarse de obligaciones mediante el curso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas

por la ley, que tiene como razón de ser la presunción del abandono o renuncia del derecho que el acreedor podría hacer valer, compeliendo al deudor al cumplimiento de la obligación recíproca. Debido a que las acciones son potestativas, el acreedor puede decidir si las ejerce o no, pero si elige esta última opción, se entiende que no desea hacer valer su derecho a accionar contra el deudor y esa actitud releva a este último del cumplimiento de la obligación que contrajo. Así, la prescripción radica en una presunción de que el acreedor no tuvo el deseo de accionar contra el deudor exigiéndole el cumplimiento de las obligaciones que éste estaba obligado a cumplir. El interés del Estado al crear la figura de la prescripción de las acciones es que el derecho de ejercerlas contra un deudor no sea perpetuo, lo que garantiza la seguridad jurídica de los gobernados, mismos que están en aptitud de conocer hasta qué momento pueden hacer valer los derechos que tienen y también hasta cuándo están sujetos a que se les demande el cumplimiento de las obligaciones que hayan contraído. En este sentido, como ya se dijo, la prescripción es una institución de orden público, porque es un mecanismo a través del cual el Estado impide que los gobernados afecten intereses fundamentales de la sociedad (en el caso, la seguridad jurídica) y no puede dejarse al arbitrio de los particulares.-----

- - - Establecido lo anterior se procede al estudio de las excepciones opuestas por el demandado *****:

UNICA.- La genérica de falta de acción (sine actione agis) derivada de la negativa calificada de los hechos de la demanda que se contesta.- **Excepción que una vez analizada se declara improcedente**, en atención a que la



parte actora acreditó la acción ejercitada, como se expuso en líneas previas, sin que por su parte haya acreditado lo argumentado en el sentido de que en fechas 29 de enero del año 2018, 24 de enero del año 2019 y 25 de mayo del año 2019, le fueron otorgadas prorrogas al trabajador, dado que no exhibió documental o prueba alguna con la que se acreditara que efectivamente otorgó dichas prorrogas al trabajador. - - - - -

Bajo esta tesitura, resulta pertinente declarar como se declara que ha procedido el juicio ordinario civil, promovido por la licenciada *********, **en su carácter de Apoderada Legal de la C. *******, en contra del ******* e *******, por lo que se declara que la **C. ******* se ha liberado de la obligación de pago del crédito que le fuera otorgado por el ahora demandado ********* toda vez que ya ha prescrito la acción hipotecaria al *********, que tenía respecto de la vivienda identificada como *********, garantía que fuera inscrita en el ********* en la finca 44259 del citado municipio como inscripción 3a de fecha 13 de febrero del año 2012. En consecuencia se ordena la cancelación de la hipoteca que pesa sobre la finca número 44259 del municipio de Altamira, Tamaulipas, como inscripción tercera de fecha 13 de febrero del año 2012; Por lo que una vez firme la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Registral y Catastral del Estado, para que proceda a cancelar dicho gravamen, debiendo acompañarse copias certificadas por duplicado de la presente sentencia. - Por otra parte se ordena al *********, proceda a la cancelación del crédito 2812001441 en su sistema, a efecto de que dicho Instituto no realice ninguna acción de cobro subsecuente al

presente juicio a la C. *****, por la obligación garantizada por dicho crédito. -----

- - - Asimismo y en términos del artículo 131 del Código de procedimientos civiles en vigor, se determina no condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas al no advertirse temeridad o mala fe su parte -----

- - - Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 68, 105, 109, y 114 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es de resolverse y se resuelve: -----

- - - **PRIMERO:** La parte actora probó su acción deducida y la parte demandada ***** no probó sus excepciones, y el ***** fue declarado en rebeldía, en consecuencia: - - - **SEGUNDO:** Ha procedido el presente juicio ordinario civil, promovido por la licenciada *****, en su carácter de Apoderada Legal de la C. ***** en

contra del ***** e ***** , por lo tanto.-----

- - - **TERCERO:** Se declara que la C. ***** se ha liberado de la obligación de pago del crédito que le fuera otorgado por el ahora demandado ***** toda vez que ya ha prescrito la acción hipotecaria al ***** , que tenía respecto de la vivienda identificada como ***** , garantía que fuera inscrita en el ***** en la finca 44259 del citado municipio como inscripción 3a de fecha 13 de febrero del año 2012. -----

- - - **CUARTO:** En consecuencia se ordena la cancelación de la hipoteca que pesa sobre la finca número 44259 del municipio de Altamira, Tamaulipas, como inscripción tercera de fecha 13 de febrero del año 2012; Por lo que una vez firme la presente resolución, gírese atento oficio al Instituto Registral y Catastral del Estado, para que proceda



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

a cancelar dicho gravamen, debiendo acompañarse copias certificadas por duplicado de la presente sentencia. - - - -

- - - **QUINTO:** Por otra parte se ordena al *********, proceda a la cancelación del crédito 2812001441 en su sistema, a efecto de que dicho Instituto no realice ninguna acción de cobro subsecuente al presente juicio a la C. *********, por la obligación garantizada por dicho crédito. -

- - - **SEXTO:** No se hace especial condena al pago de gastos y costas en esta instancia, por los motivos expuestos en el considerando tercero de esta sentencia.- -

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

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firman física y electrónicamente la Licenciada Ayerim Guillén Hernández, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez, Secretaria de Acuerdos que autoriza. Doy fe.- - - - -

Licenciada Ayerim Guillen Hernández
Jueza Primero Civil

Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez
Secretaria de Acuerdos

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

L'AGH/L'NEGE

L'AGH / L'MGM / NGE

La licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 001 dictada el MIÉRCOLES, 15 DE ENERO DE 2025 por el JUEZA PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, constante de 14 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, 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.