



**JUICIO ORDINARIO CIVIL  
EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024  
SENTENCIA**

**SENTENCIA NUMERO (274) DOSCIENTOS SETENTA Y  
CUATRO**

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 26-  
veintiséis días del mes de Septiembre del año 2024-dos mil  
veinticuatro.- - - - -

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que  
integran el expediente Judicial número \*\*\*\*\* relativo al  
**JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN  
NEGATIVA** promovido por \*\*\*\*\* en contra del  
\*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", y:- - - - -

**RESULTANDOS.- - - - -**

- - - **PRIMERO.-** Que mediante ocurso del 07-siete de  
Mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, compareció ante  
este Tribunal \*\*\*\*\* demandando en la **VÍA ORDINARIA  
CIVIL** al \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", de quien demanda  
las siguientes prestaciones:- - - - -

- - -

I.- La declaración Judicial mediante la cual se determine que ha  
operado prescripción por el simple transcurso del tiempo del  
derecho que le asiste a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) para  
ejercitar la acción real hipotecaria emanada del CONTRATO DE  
OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE  
GARANTÍA HIPOTECARIA, que suscribiera con la suscrita, en  
fecha \*\*\*\*\* pasada ante la fe del C. Licenciado  
\*\*\*\*\* Titular de la Notaria Pública número \*\*\*\*\*  
con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas,  
debidamente registrada en el \*\*\*\*\* bajo la Finca  
número \*\*\*\*\* del municipio de Reynosa, Tamaulipas.

II.- La cancelación de la hipoteca a favor del suscrito, inscrita en  
el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas la Finca  
número \*\*\*\*\* del municipio de Reynosa, Tamaulipas.

III.- Declaración judicial mediante el cual ordene al \*\*\*\*\*  
la cancelación o baja de sus sistemas electrónico o registros, del  
número de crédito \*\*\*\*\* a nombre del suscrito \*\*\*\*\*  
derivado del contrato de hipoteca.

IV.- El pago de gastos y costas judiciales que se realicen por la  
tramitación del presente juicio.

- - - Para tal efecto, se fundamentó en los hechos y consideraciones de orden legal que estimó aplicables al caso, acompañando los documentos fundatorios de la acción.- - - - -

- - - **SEGUNDO.**- Este Juzgado por auto del 10-diez de Mayo del año en curso, dió entrada al presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** promovido por \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*" de quien reclamara los conceptos ya transcritos, por lo que encontrándose la demanda ajustada a derecho, se le dio entrada y se ordenó su registro en el Libro de Gobierno respectivo, y con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se corriera traslado a la parte demandada en su domicilio señalado, emplazándola para que dentro del término de diez días ocurriera a éste juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniere; Así también, se le tuvo señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y autorizando para tales efectos a los profesionistas que indico.- Consta en autos que en fecha 11-once de Junio del año en comento, por conducto del C. Actuario Adscrito a este Tribunal, se procedió a llevar a cabo el emplazamiento al demandado con los resultados que obran en el acta que para tal efecto se levantara.- Por acuerdo del 08-ocho de Julio del presente año, toda vez que la parte reo no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, en el término concedido para tal efecto, se le declaró en rebeldía, y por ende contestando en sentido afirmativo salvo prueba en contrario, y ahí mismo se abrió el presente Juicio a pruebas por el términos de cuarenta días, dividido en dos periodos de veinte días cada uno, el primero para



**JUICIO ORDINARIO CIVIL  
EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024  
SENTENCIA**

ofertar probanzas y el segundo para desahogarlas, cuyo cómputo sería levantado por la Secretaria de Acuerdos de este Tribunal.- Finalmente y por proveído del 10-diez de Septiembre del año que transcurre, se ordenó dictara la Sentencia que en derecho corresponda, lo que hoy se realiza al tenor de los siguientes:- - - - -

**CONSIDERANDOS.**

- - - **PRIMERO.**- Este Juzgado es Competente para conocer y resolver el presente Juicio de conformidad con los artículos 185, 192 y 195 del Código de Procedimientos Civiles y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.- - - - -

- - - **SEGUNDO.**- La Vía Ordinaria elegida por la parte actora dentro de la cual se siguió el procedimiento es la adecuada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 462 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: **“ARTÍCULO 462.- SE VENTILARÁN EN JUICIO ORDINARIO: I.- TODAS LAS CUESTIONES ENTRE PARTES QUE NO TENGAN SEÑALADA EN ESTE CÓDIGO TRAMITACIÓN ESPECIAL; Y, II.....”**- - -

- - - En el presente caso comparece el actor **\*\*\*\*\*** a demandar el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** en contra del **\*\*\*\*\*** **“\*\*\*\*\*”**, basándose para ello en los siguientes hechos:-

- - - - -

1.- En mi carácter de acreditada celebre entre otros **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, con el **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreedor, mediante el cual dicha institución me otorgó un crédito por la cantidad de **\*\*\*\*\* VSMMVDF** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, el cual quedó registrado bajo el número de crédito **\*\*\*\*\*** constituyéndose garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del **\*\*\*\*\***, esto

establecido en el capítulo SEGUNDO sobre el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, según consta en la escritura pública número \*\*\*\*\* otorgada por el Licenciado Francisco Javier Alvarado Castillo, Titular de la Notaria Pública número 63, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas bajo la Finca número \*\*\*\*\* del municipio de Reynosa, Tamaulipas, que agrego a la presente bajo el ANEXO 1.

2.- Según lo estipulado en el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la suscrita y el \*\*\*\*\*, me obligue a destinar y destine el importe del crédito concedido, al pago del precio de la operación traslativa de dominio consignada en el contrato referido y así adquiriré el inmueble identificado como **Lote \*\*\*\*\*** Tamaulipas, con una superficie de terreno de \*\*\*\* m2 y construcción existente, (SIC...)

Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas bajo la Finca número \*\*\*\*\* del municipio de Reynosa, Tamaulipas, agrego a la presente, certificado publicidad, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en donde se describe el gravamen a favor del \*\*\*\*\* bajo el anexo 2. (SIC.....)

1.- Que de conformidad con lo establecido en multicitado contrato me obligue a amortizar el crédito en los plazos y términos establecidos, cuyas cláusulas se encuentran publicadas en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 24 de Abril de 2008 (SIC....)

3.- Hago saber a su señoría que la parte demandada EL \*\*\*\*\*, nunca ejercitó acción judicial, en donde se me haya emplazado a juicio para ejecutar la Garantía Hipotecaria y por ende recuperar el crédito dado a mi favor, y que a la fecha de hoy, han transcurrido aproximadamente más de \*\*\*\*\* razón por la que deje de cumplir a partir del \*\*\*\*\* y las subsecuentes a la fecha actual, mismas mensualidades que se estipulan en el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA multicitado celebrado entre el \*\*\*\*\* y el suscrito, agrego a la presente estado de cuenta del crédito otorgado por el \*\*\*\*\* a la suscrita bajo el anexo 3.

4.- Hago saber a su señoría, que EL \*\*\*\*\*, NO EJERCITO ACCIÓN JUDICIAL, en donde me haya emplazado a juicio para REQUERIR EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN contraída dentro del CONTRATO DE CRÉDITO que celebramos mediante la escritura mencionada en el hecho 1, y hasta la fecha de hoy, **HAN TRANSCURRIDO MÁS DE \*\*\*\*\*** que deje de cumplir con las aportaciones pactada dentro del multicitado contrato, ya que en fecha \*\*\*\*\* fui dado de baja en mi último empleo, lo que acredito mediante la constancia de semanas cotizadas expedido por el I\*\*\*\*\*L, la cual obtuve ingresando mi CURP y NÚMERO DE SEGURIDAD SOCIAL en el portal oficial del IMSS, (SIC...)

5.- En consecuencia de que EL \*\*\*\*\* no ejerció ACCIÓN JUDICIAL en contra del suscrito, para requerirme el cumplimiento de la OBLIGACIÓN DE PAGO QUE CONTRAJE dentro del contrato



**JUICIO ORDINARIO CIVIL**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024**  
**SENTENCIA**

de crédito citado en el hecho número 1, y desde el \*\*\*\*\* (fecha en que se me dio de baja como empleado y deje de cumplir con las amortizaciones que me obligue en el contrato de crédito aludido) fecha en que se dio la causal para rescindir el contrato HAN TRANSCURRIDO MÁS DE \*\*\*\*\* desde que dicho derecho de acción surgió y que hoy esta prescrito y como consecuencia opera a mi favor la PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO, hecho que fundamento en el Código Civil vigente en el estado en su artículo 1508 que a la letra dice: “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”.

6.- En el mismo orden de ideas, EL \*\*\*\*\* , NO EJERCIO ACCIÓN HIPOTECARIA ALGUNA, en contra del suscrito, para REQUERIRME EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO contraída dentro del CONTRATO DE CRÉDITO que celebramos mediante la escritura mencionada en el hecho 1, desde el \*\*\*\*\* (fecha en que se me dio de baja como empleado y deje de cumplir con las amortizaciones que me obligue en el contrato de crédito aludido) y hasta la fecha de hoy, se dio la causal para rescindir el contrato y desde que dicho derecho de acción surgió y que hoy está prescrito, como consecuencia opera a mi favor la PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA, hecho que fundamento en el Código Civil vigente en el estado en su artículo 2295 que a la letra dice: “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 confiere el acreedor”. (SIC....)

De este modo, independientemente de que exista la voluntad plasmada de las partes, de conferir facultades para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago, a un acreedor, con motivo de la celebración de un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, a liquidar mediante erogaciones periódicas y sucesivas, como ocurre en el caso concreto, la simple factibilidad de poder ejercer legalmente la acción hipotecaria, o de exigir el cumplimiento de la obligación, es lo que determina que inicie a transcurrir el tiempo necesario para prescribir, pues la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de un crédito ante la mora del deudor, al ser eso precisamente, una facultad, que no limita en forma alguna la posibilidad ni la factibilidad de exigir el cumplimiento de la obligación o el ejercicio de la acción hipotecaria, ya que el hacer o no uso de esa facultad y por tanto el dar o no por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, no hace que por ello legalmente ya no pueda ejercitarse la acción hipotecaria o no pueda exigirse el cumplimiento de la obligación a cargo del deudor.

Por tanto, la facultad para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, es independiente de la posibilidad de ejercer la acción hipotecaria, de manera tal que aunque el acreedor hipotecario no haya hecho uso de esa facultad para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago, al darse las

condiciones necesarias para ejercer la acción hipotecaria, condiciones que consisten en el incumplimiento de pago por parte del deudor, con ello empezó a transcurrir el tiempo necesario para liberar la obligación mediante la prescripción, porque el plazo debe contarse a partir del momento en que la obligación pudo haberse exigido conforme a derecho, de ahí que para efectos de la prescripción, la obligación sí se hizo exigible desde la fecha de mora.

- - - Por lo que hace a la parte reo no dió contestación a la demanda instaurada en su contra en el término concedido para ello, por lo que se le declaró en rebeldía, y por ende admitiendo los hechos expuestos en dicha demanda.- - - -

- - - **TERCERO:**- Establecen los artículos 112, 113, 115, 273, y 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: “Las sentencias deben contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las Pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material.- 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.- Toda sentencia debe ser fundada en la ley.- Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y falta de la primera, conforme a los principios generales del derecho.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- El juez o tribunal hará el análisis y valorización de las Pruebas rendidas, de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, debiendo además, observar las reglas especiales que la ley fije.”- - - - -

- - - Bajo ese tenor es procedente entrar al estudio de las Pruebas ofrecidas por las partes en el presente juicio a fin de determinar su procedencia o improcedencia; y al efecto



**JUICIO ORDINARIO CIVIL**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024**  
**SENTENCIA**

tenemos que los actores para intentar acreditar su acción ofreció como pruebas las siguientes: A).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que hace consistir en las copias certificadas del ACTA NÚMERO \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* con ejercicio en la Ciudad de Valle Hermoso, Tamaulipas y que contiene entre otros el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES “\*\*\*\*\*” y la ahora parte actora \*\*\*\*\*; B).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el CERTIFICADO expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado en fecha \*\*\*\*\* de la FINCA N° \*\*\*\*\* cuyo titular lo es \*\*\*\*\* y donde consta la Hipoteca a favor del demandado. Probanzas que son de otorgarles valor probatorio al tenor de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; C).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la CONSTANCIA DE SEMANAS COTIZADAS EN EL IMSS con fecha de emisión \*\*\*\*\* por el Instituto Mexicano del Seguro Social a nombre de \*\*\*\*\* en la que se hace constar la fecha de baja laboral el día \*\*\*\*\* D).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el ESTADO DE CUENTA HISTÓRICO, expedido pro el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (\*\*\*\*\* ) por su departamento de Hipotecaria Social a nombre de \*\*\*\*\* del número de crédito \*\*\*\*\* con fecha de corte \*\*\*\*\* - Documentales a las cuales de igual forma se les concede valor probatorio pleno al tenor de los

artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en atención de que las mismas fueran obtenidas de las páginas oficiales de Internet tanto del IMSS como del **\*\*\*\*\***, y tales datos gozan de un alto valor probatorio, ya que además de estar protegidas por una serie de filtros de seguridad que limitan la manipulación por personas ajenas, son constantemente revisadas y actualizadas por personal calificado para esas tareas, por lo que constituye información fidedigna y auténtica, teniendo a lo anterior apoyo en lo que señala la siguiente Tesis que a rubro dice: **“RECIBOS O COMPROBANTES DE PAGO DE UNA PENSIÓN JUBILATORIA. SU IMPRESIÓN OBTENIDA DE LA PÁGINA OFICIAL DE INTERNET DE LA INSTITUCIÓN DE SEGURIDAD SOCIAL GOZA DE UN ALTO VALOR PROBATORIO QUE, NO OBSTANTE, ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO.”** Registro digital: 2019886.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Décima Época.- Materias(s): Administrativa.- Tesis: I.1o.A.211 A (10a).- Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2723.- Tipo: Aislada; lo anterior tomando como referencia lo determinado por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, dentro del Toca número 265/2021 de fecha 20 de Octubre del 2021, por lo cual no es de concederle a la parte reo las objeciones que hiciera respecto de dichas probanzas en virtud de los argumentos vertidos con antelación.- - - - -

- - - Por su parte la demandada **NO** ofertó probanzas de su intención en el término concedido para ello.- - - - -

- - - **CUARTO:-** Ahora bien, una vez analizadas y valoradas



**JUICIO ORDINARIO CIVIL**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024**  
**S E N T E N C I A**

las Pruebas aportadas por la parte actora, y antes de entrar al estudio de la acción que hicieran valer los promoventes, es procedente analizar, si se encuentran debidamente reunidos los presupuestos procesales en el presente procedimiento, pues su estudio oficioso y pertinente para la existencia del juicio, encontrando sustento lo anteriormente referido en el siguiente Criterio Jurisprudencial: - - - - -

**PRESUPUESTOS PROCESALES, DE OFICIO PUEDE EMPRENDERSE EL ESTUDIO DE LOS.** El examen sobre la existencia en el juicio del sujeto titular de los derechos deducidos y la personalidad de quien promueve en su nombre, constituyen presupuestos procesales cuyo estudio puede hacer de oficio el tribunal en cualquier momento, por lo que si la autoridad responsable abordó su examen sin petición de parte, ello no implicó violación de garantías en perjuicio de la quejosa. Amparo directo 5891/73. Wenceslao Pedraza Chávez. 23 de enero de 1975. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Ernesto Solís López. Sexta Época, Cuarta Parte: Volumen XXVIII, pág. 254. Amparo directo 255/59. Sucesión de Juan García Tapia. 7 de octubre de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Manuel Rivera Silva. NOTA: Esta tesis también aparece en: Apéndice 1917-1985, Tercera Sala, tesis relacionada con jurisprudencia 3, pág. 15. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Séptima Época. Volumen 73 Cuarta Parte. Tesis: Página: 134. Tesis Aislada.-

- - - Siendo entonces, que en cuanto respecta a la **COMPETENCIA** de este Órgano Jurisdiccional, la misma se encuentra plenamente establecida, como quedo dirimido en el Considerando Primero del presente fallo; Analizando la **PERSONALIDAD** con la que manifiesta comparece **\*\*\*\*\***, se aprecia que la **Legitimatio Ad Processum**, de dicha compareciente, se encuentra plenamente acreditada con las documentales exhibidas en la promoción primigenia, y debidamente analizada y valoradas en el capítulo de pruebas de esta Resolución.- Ahora bien, la **VÍA** intentada a fin de dirimir el presente contencioso, es la adecuada en virtud de que la

controversia entre las partes actor y demandado, que es objeto de estudio, cuya pretensión entre otras cosas es la Cancelación de la Hipoteca del bien inmueble de su propiedad, no encontrando señalada tramitación especial en las Leyes Civiles al respecto, configurándose lo estatuido por el artículo 462 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: “**ARTÍCULO 462.- SE VENTILARÁN EN JUICIO ORDINARIO: I.- TODAS LAS CUESTIONES ENTRE PARTES QUE NO TENGAN SEÑALADA EN ESTE CÓDIGO TRAMITACIÓN ESPECIAL;.....-**”; Así mismo, la **Litis Denuntiatio**, se encuentra debidamente realizada, así como que no existe impugnación alguna al respecto de la parte interesada; Dejando establecido que las oportunidades probatorias dentro del presente asunto, fueron otorgadas en estricto apego y en atención al principio de Igualdad de las partes.-

- - - **QUINTO:-** Ahora bien, en el presente caso la parte actora \*\*\*\*\* establece que la parte reo le otorgó un crédito para la adquisición de una vivienda identificado como Lote \*\*\*\*\* y que consta en Escritura Pública Número \*\*\*\*\* pasado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* con ejercicio en la Ciudad de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y que contiene entre otros el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el ahora demandado con la actora, y quedara debidamente registrado ante el Instituto Registral y Catastral bajo la FINCA NÚMERO \*\*\*\*\* y que el mismo reporta un gravamen de Hipoteca a favor del \*\*\*\*\* por \$ \*\*\*\*\* PESOS equivalente a \*\*\*\*\* SMMDF, por lo que la parte actora exhibe para acreditar su acción, la documental en comento y a la cual se le



**JUICIO ORDINARIO CIVIL**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024**  
**SENTENCIA**

concediera valor probatorio al tenor del numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; mas sin embargo manifiesta la ocursoante que realizara el último pago a través del descuento patronal en fecha \*\*\*\*\* en virtud de que desde el \*\*\*\*\* fue dado de baja de su último empleo, y dejó de cumplir con las amortizaciones que se obligó en el contrato de crédito base de la acción, motivo por el cual ha dejado de realizar a partir de esa fecha los pagos consecutivos subsecuentes; y como ha quedado de manifiesto la parte reo no ejerció en tiempo y forma el derecho de reclamar el pago de lo adeudado en la vía hipotecaria, en atención a que la acción hipotecaria prescribe por el solo transcurso del tiempo, transcurriendo más de cinco años, surtiéndose los supuestos a que alude el artículo 1508 del Código Civil vigente en la Entidad que a la letra dice: “**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**”, en relación con el diverso 1235 en su fracción VII del mismo ordenamiento legal antes invocado que señala: “**ARTÍCULO 1235.- 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...**”; como es el caso que nos ocupa, y ha quedado de manifiesto en el cuerpo de la presente sentencia, que la parte actora \*\*\*\*\* realizó el último pago a que se obligó en fecha \*\*\*\*\* y hasta la fecha en que fuera presentada la demanda inicial que lo fue el

\*\*\*\*\* ya había transcurrido con exceso el término de los 05-cinco años que marca la ley para que la parte reo ejercitara dicho derecho, en atención a que dicho plazo 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, teniendo aplicación a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia que a la letra dice: **“PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. EL PLAZO PARA QUE OPERE RESPECTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DERIVADA DE LOS CONTRATOS DE MUTUO O DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA O FIDUCIARIA, CELEBRADOS ENTRE EL FOVISSSTE Y UN PARTICULAR, DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE EL DEUDOR INCUMPLE SU OBLIGACIÓN DE PAGO Y NO DESDE EL VENCIMIENTO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO.** *Conforme a los artículos 1158 y 1159 del Código Civil Federal, para que se verifique la prescripción negativa de una obligación es necesario que transcurra el tiempo fijado por la ley, y que fuera de los casos de excepción que ésta señala, debe transcurrir el plazo de diez años contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. En ese sentido, es incorrecto estimar que respecto de la obligación de pago derivada de un contrato de mutuo o de apertura de crédito, ambos con interés y con garantía hipotecaria o fiduciaria, celebrado entre el Fovissste y un particular, el plazo prescriptivo empieza a correr hasta que fenezca el término de treinta años convenido inicialmente en el acuerdo de voluntades, sin tener en cuenta que la obligación pudo exigirse válidamente por el acreedor desde que se actualizó la*



**JUICIO ORDINARIO CIVIL**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024**  
**SENTENCIA**

*condición de incumplimiento de pago por parte del deudor prevista en la cláusula de vencimiento anticipado contenida en el contrato, pues es precisamente el incumplimiento lo que determina la exigibilidad de la obligación y no el vencimiento del plazo pactado para el cumplimiento. En virtud de lo anterior, el plazo para que opere la prescripción negativa de la obligación de pago derivada de un contrato de esta naturaleza debe computarse desde el momento en que el deudor incumple su obligación de pago y no cuando el plazo originalmente pactado en éste termina, pues de estimar lo contrario, se estaría facultando al acreedor para determinar cuándo comienza el cómputo del plazo de prescripción, cuestión que, al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. Lo anterior, siempre y cuando no se actualice el supuesto de excepción respecto de la exigibilidad del adeudo, el cual se contiene en las propias cláusulas del contrato que regulan su vencimiento anticipado, relacionado con la posibilidad de suspender los pagos por el término legalmente establecido en el artículo 113 de la Ley del ISSSTE vigente hasta el 31 de marzo de 2007, en caso de que el deudor justifique que cesó en su empleo, sin culpa de su parte y que no ha obtenido otro empleo público o privado.” PLENO DEL NOVENO CIRCUITO. Contradicción de Tesis 1/2015. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Tercero, ambos del Noveno Circuito. 27 de octubre de 2015. Mayoría de dos votos de los Magistrados: presidente Pedro Elías Soto Lara y Guillermo Cruz García. Disidente: José Luis Sierra López. Ponente: Pedro Elías Soto Lara. Secretaria: Aracely del Rocío Hernández*

Castillo.- Tesis y/o criterios contendientes:- El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, al resolver el amparo directo civil 888/2014; y El diverso sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, al resolver el amparo directo civil 742/2011.- Esta tesis se publicó el viernes 27 de noviembre de 2015 a las 11:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 30 de noviembre de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.- Suprema Corte de Justicia de la Nación.- Registro digital: 2010525.- Instancia: Plenos de Circuito.- Décima Época.- Materias(s): Civil.- Tesis: PC.IX. J/1 C (10a.).- Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo III., página 2309.- Tipo: Jurisprudencia.- Por lo que se llega a la conclusión que a la parte actora le asiste la razón de que a la parte actora le HA PRESCRITO el derecho de ejercer la acción hipotecaria en su contra por haber transcurrido con exceso el término de los 05-cinco años que marca la ley para que proceda dicha prescripción, por los argumentos vertidos con antelación.- - - - -

- - - En razón de lo anteriormente expuesto y con base en las pruebas aportadas por la parte actora y debidamente valoradas, el suscrito Juzgador determina que **HA PROCEDIDO** el presente Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** promovido por **\*\*\*\*\*** en contra del **\*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*"**, en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la parte reo no compareció en tiempo y forma a producir contestación a la demandada instaurada en su contra, por lo que se le declaró en rebeldía y por ende



**JUICIO ORDINARIO CIVIL  
EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024  
SENTENCIA**

admitiendo los hechos expuesto en dicha demanda, por lo que en consecuencia de ello: Se declara que **HA OPERADO LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** por el transcurso del tiempo del derecho que le asiste a la parte reo para ejercitar la acción real hipotecaria, emanada del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por una parte como acreedor el \*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*” y por la otra como deudor \*\*\*\*\*.- Se **ORDENA la CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA** que actualmente pesa sobre el bien inmueble propiedad de la actora \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble ubicado en la calle\*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\* M2 con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , inscrito actualmente bajo el número de Finca \*\*\*\*\* del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad a favor de la demandada \*\*\*\*\* por el monto de \$\*\*\*\*\*/100 **MONEDA NACIONAL**) equivalente a \*\*\*\*\* **VSMDF**; Se ordena girar atento oficio al C. \*\*\*\*\* con residencia en Reynosa, Tamaulipas, a fin de que se sirva realizar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble propiedad ahora de la parte actora de la FINCA NÚMERO \*\*\*\*\* a favor de la demandada \*\*\*\*\* por el monto de \$\*\*\*\*\*/100 **MONEDA NACIONAL**) equivalente a \*\*\*\*\* **VSMDF**.- Así mismo, se ordena la CANCELACIÓN DEL CRÉDITO \*\*\*\*\* , en virtud de que, al proceder la acción de prescripción negativa, traía como consecuencia que no se le puede reclamar la obligación de pago por no habersele

requerido en el tiempo que para tal efecto establece la ley de la materia, que en éste caso lo es, la Codificación Sustantiva Civil vigente en nuestro Estado, sirviendo como ilustración la siguiente Tesis que a la letra dice: **“PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. NO PUEDE EJERCERSE EN CONJUNTO CON LA ACCIÓN PRO FORMA, AL NO RESULTAR SUBSIDIARIAS (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)**. El artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece en su primer párrafo que cuando haya varias acciones contra una misma persona, respecto de una misma cosa, y provengan de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda. Ahora bien, cuando el actor en un juicio pretende incoar una demanda en la que intenta la acción de prescripción negativa de una obligación de pago y, a su vez, se reclama la acción de otorgamiento y firma de escritura como consecuencia de la primera, ésta no procede, en virtud de que la prescripción no resulta subsidiaria con lo pretendido con la segunda. Lo anterior es así, en el entendido de que mientras con la prescripción negativa se pretende que no se le pueda reclamar su obligación de pago por no habersele requerido en el tiempo que para tal efecto establece la ley de la materia, la acción pro forma deriva de la pretensión que tiene la promovente en reclamar el objeto del contrato en la medida en que se haya cumplido con lo pactado, atendiendo a la naturaleza sinalagmática y bilateral del acuerdo de voluntades. En tales consideraciones, no pueden reclamarse conjuntamente ni puede considerarse a la prescripción negativa como elemento para la acción pro forma, ya que ello equivaldría a darle efectos sustitutorios a la prescripción, como el cumplimiento en las obligaciones



**JUICIO ORDINARIO CIVIL  
EXPEDIENTE NÚMERO 00328/2024  
SENTENCIA**

*derivadas de la naturaleza sinalagmática del contrato.”*

*DÉCIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- Amparo directo 695/2019.*

*21 de agosto de 2019. Unanimidad de votos. Ponente:*

*Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Miguel Ángel*

*Ramírez Topete.- Esta tesis se publicó el viernes 11 de*

*marzo de 2022 a las 10:14 horas en el Semanario Judicial*

*de la Federación.- Suprema Corte de Justicia de la*

*Nación.- Registro digital: 2024288.- Instancia: Tribunales*

*Colegiados de Circuito.- Undécima Época.- Materias(s):*

*Civil.- Tesis: I.15o.C.75 C (10a).- Fuente: Gaceta del*

*Semanario Judicial de la Federación. Libro 11, Marzo de*

*2022, Tomo IV, página 3404.- Tipo: Aislada.- De*

*conformidad con lo que establece el artículo 130 del*

*Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se*

*condena a la parte reo al pago de los gastos y costas que*

*la actora haya erogado con motivo de la tramitación del*

*presente Juicio previa regulación que de los mismos se*

*haga en la etapa de ejecución de Sentencia mediante el*

*Incidente respectivo.- - - - -*

*- - - En mérito a lo expuesto y con apoyo legal en los*

*artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 115, 118 y 462 del*

*Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se: - -*

*- - - - - **RESUELVE:** - - - - -*

*- - - **PRIMERO.- HA PROCEDIDO** el presente Juicio*

***ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN DE COBRO***

***DE CRÉDITO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de*

*\*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*", en virtud de*

*que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de*

*su acción, y la parte reo no compareció en tiempo y forma*

a producir contestación a la demandada instaurada en su contra, por lo que se le declaró en rebeldía y por ende admitiendo los hechos expuesto en dicha demanda, por lo que en consecuencia de ello: - - - - -

- - - - - **SEGUNDO:-** Se declara que **HA OPERADO LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** por el transcurso del tiempo del derecho que le asiste a la parte reo para ejercitar la acción real hipotecaria, emanada del **CONTRATO DE CRÉDITO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado por una parte como acreedor el \*\*\*\*\* “\*\*\*\*\*” y por la otra como deudor \*\*\*\*\*.- - - - -

- - - - - **TERCERO:-** Se **ORDENA** la **CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA** que actualmente pesa sobre el bien inmueble propiedad de la actora \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble ubicado en la **CALLE \*\*\*\*\*** con una superficie de \*\*\*\*\* M2 con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* , inscrito actualmente bajo el número de Finca \*\*\*\*\* del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad a favor de la demandada \*\*\*\*\* por el monto de **\$ \*\*\*\*\*/100 MONEDA NACIONAL)** equivalente a \*\*\*\*\* **VSMDF**.- - - - -

- - **CUARTO:-** Se ordena girar atento oficio al C. \*\*\*\*\* con residencia en Reynosa, Tamaulipas, a fin de que se sirva realizar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble propiedad ahora de la parte actora de la **FINCA NÚMERO \*\*\*\*\*** a favor de la demandada \*\*\*\*\* por el monto de **\$ \*\*\*\*\*/100 MONEDA NACIONAL)** equivalente a \*\*\*\*\* **VSMDF**.- - -

- - - - - **QUINTO:-** Por otro lado, se ordena la **CANCELACIÓN DEL CRÉDITO** numero



- - - **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.

LA LICENCIADA ELIZABETH REYES HERNANDEZ, SECRETARIO PROYECTISTA, ADSCRITO AL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO 274-DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO DICTADA EL JUEVES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024 POR EL JUEZ, LIC. RAÚL ESCAMILLA VILLEGAS CONSTANTE DE 21-VEINTIÚN 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, NÚMERO EXPEDIENTE, DATOS INMUEBLE, DATOS DOCUMENTOS, INFORMACIÓN QUE SE CONSIDERA LEGALMENTE COMO CONFIDENCIAL, 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.