

////////////////////////////////////

SEGUNDO.- En el acuerdo que data del *diecisiete de enero de dos mil veinticinco*, se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose emplazar a la demandada en los términos de ley; emplazamiento realizado el día *veintisiete de enero de dos mil veinticinco* (foja 28-29); en el proveído de fecha *trece de febrero de dos mil veinticinco*, se tuvo al apoderado legal del [REDACTED] [REDACTED] por contestando en tiempo y forma la demanda entablada en contra de su representada y por opuestas las excepciones y defensas que hace valer en su contestación. Continuándose con el procedimiento, por auto dictado el *veintiséis de febrero de dos mil veinticinco* se abrió el juicio a prueba por el termino de diez días comunes a las partes. /

Por auto del *veinte de marzo de dos mil veinticinco*, se tuvo a la parte actora en tiempo y forma ofreciendo los medios de prueba de su parte y por proveído del *uno de abril de dos mil veinticinco*, en virtud de que la parte demandada no ofreció los medios de prueba, se le tuvo por precluido tal derecho; en consecuencia, se acordó sobre la admisión de las pruebas ofrecidas por la parte actora eligiéndose para su desahogo la forma oral, las cuales fueron desahogadas en la diversas audiencias programadas para tales efectos. Mediante auto de fecha *veintiuno de abril de dos mil veinticinco*, se ordenó girar oficio a la demandada [REDACTED]

[REDACTED], con inserción de las posiciones formuladas, para

que vía informe las absuelva dentro del término de ocho días y de contestación al interrogatorio formulado por la oferente de la prueba. //////////////

Posteriormente, en auto de fecha *veintitrés de mayo de dos mil veinticinco* se tuvieron por absueltas las posiciones por la demandada y contestadas las preguntas que le fueron formuladas por la actora; por auto del *diecinueve de junio de dos mil veinticinco* se cerró el periodo probatorio, citándose la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia. Continuando con el procedimiento, mediante escrito de fecha *veintiséis de junio del año que transcurre*, se tuvo a la parte demandada ofreciendo la prueba CONFESIONAL a cargo de la accionante, misma que fue admitida mediante acuerdo de *uno de julio del año en curso*, señalándose fecha para su desahogo, misma que tuvo verificativo el día *veintisiete de agosto de dos mil veinticinco* y dada la incomparecencia de la parte demandada y no habiendo exhibido el pliego de posiciones, se declaró desierta la probanza en cuestión ofrecida a cargo de la actora y; en virtud, de no haber pruebas pendientes de desahogo se cerró el periodo probatorio y se pasó a la etapa de alegatos, en donde la parte actora alegó lo que a su interés convino, no así la demandada dada su incomparecencia, finalmente, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva, que es la que ahora se dicta y; //////////////

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

I.- Atento a lo dispuesto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado: “*...Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate...*”; así mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 del ordenamiento legal antes citado: “*El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...*” //////////////////////////////////////
 ///

II.- En el artículo 1122 del Código Civil se establece que: “*...Prescripción es un modo de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley...*” De igual forma, en el artículo 1123 del citado ordenamiento se previene que: “*...La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama **prescripción negativa**...*” Asimismo, en el artículo 1145 del Código Sustantivo se establece que: “*...La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la Ley...*” y en el artículo 1146 del ordenamiento legal antes referido se determina que se requiere el lapso de diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento; de lo que se advierte que la prescripción negativa es un medio para liberarse de obligaciones ante la no exigibilidad de su cumplimiento dentro del transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley y que, como regla general, para que se verifique la misma se establece el

lapso de diez años contados desde que la obligación pudo exigirse, de manera que el actor debe acreditar que cumple con las características señaladas con antelación y con el tiempo necesario para que opere a su favor la prescripción negativa, por lo que se procederá a analizar si en la especie se cumple con tales extremos. // // // // //

III.- Examinadas las constancias procesales del asunto que se atiende, el suscrito Juzgador advierte que los extremos previstos en los artículos detallados en el considerando que antecede, se encuentran acreditados, en atención a los argumentos que a continuación se vierten. // // // // // // // // // // //

En efecto, en cuanto al primer elemento relativo a la existencia de un derecho o acción exigible, la parte actora fundamenta su pretensión bajo el argumento de que en fecha [REDACTED], adquirió el inmueble, identificado como: [REDACTED], [REDACTED], CON [REDACTED] y [REDACTED], ubicado en [REDACTED]; con las siguiente medidas y colindancias: AL [REDACTED]; SUR: [REDACTED]; ESTE: [REDACTED] y OESTE: [REDACTED]. Teniéndose por acreditado lo anterior, con la copia certificada de la [REDACTED] de fecha [REDACTED], del Protocolo a cargo del [REDACTED] de esta ciudad; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida número 5239630, con [REDACTED], sección civil, con fecha [REDACTED] [REDACTED] (foja 9 a 20); documental en la que consta el

otorgamiento de un crédito y constitución de garantía hipotecaria, concedido a la parte actora por la cantidad de:

\$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED])

MONEDA NACIONAL), (**cláusula única y cláusula segunda-objeto**); en razón del monto del crédito otorgado a la parte

actora por la institución demandada denominada [REDACTED]

[REDACTED], se constituyó como

garantía de pago una hipoteca sobre el bien inmueble antes

descrito, documental pública que se trae a la vista del suscrito al

momento de emitir esta sentencia, a la que se le [REDACTED] valor

probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en los

artículos 322, fracción II, 404 y 418 del Código de

Procedimientos Civiles, por ser de naturaleza pública y haberse

expedido en función de la actividad encomendada a su

suscriptor.

Asimismo, de dicho contrato se advierte que, para

determinarse el pago mensual de la obligación contraída, se

estipuló que el monto del crédito otorgado se reconocerá en

veces salarios mínimos, por lo que el saldo insoluto en

monetario se incrementará en la misma proporción en que

aumente el salario mínimo diario general vigente en el Distrito

Federal, vigente durante el periodo al que corresponda la

amortización (**cláusula primera-objeto**). Así también, se

estipuló, que la actora constituyó hipoteca sobre el mencionado

inmueble a favor del [REDACTED]

[REDACTED] (**cláusula única-hipoteca**). // // // //

De igual manera, en la **cláusula décima segunda** del capítulo de causales de rescisión del referido contrato, se pactaron los motivos de rescisión sin necesidad de declaración judicial, entre otros causales, la siguiente; "... 1)- *SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR, POR LAS CAUSAS IMPUTABLES A ÉL 2 DOS PAGOS CONSECUTIVOS, O 3 TRES NO CONSECUTIVOS, EN EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO, HECHA LA SALVEDAD DE LA PRÓRROGA PREVISTA EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL PRESENTE CAPÍTULO. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL [REDACTED] REQUERIRÁ AL "TRABAJADOR" EL PAGO DE AMORTIZACIONES OMISAS, MÁS INTERESES MORATORIOS EN LOS TÉRMINOS QUE HAN QUEDADO PRECISADOS EN LA ESTIPULACIÓN 3 DE LA CLÁUSULA QUINTA DE ESTE CAPÍTULO, ASÍ COMO LOS GASTOS DE COBRANZA EN EL CASO DE SER PROCEDENTES...*" (Sic) / / / / / / / / / /

En razón de lo anterior, la actora manifiesta que el último pago o abono regular al crédito hipotecario, fue el día *treinta y uno de enero de dos mil doce*; en consecuencia, desde esa fecha la acreedora hipotecaria tenía derecho a rescindir el citado contrato o en su caso a reclamar el pago anticipado del monto del crédito otorgado a la actora, en términos de la **cláusula segunda**; esto es, que ha transcurrido en exceso el término de diez años que establece el artículo 1146 del Código Civil para que opere la prescripción de cobro de la acción del gravamen hipotecario, así como su extinción; en consecuencia, desde la fecha de que la actora incurrió en mora (*treinta y uno de enero de dos mil doce*) han transcurrido a la fecha de presentación de la demanda, (*trece de enero de dos mil veinticinco*) casi trece

años.

Refiriendo además, que el plazo para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de crédito con garantía hipotecaria, celebrado con la institución demandada se estipuló por un plazo de treinta años, lo que se advierte de la **cláusula cuarta-objeto** de dicho contrato; hecho corroborado por la institución demandada en su contestación (foja 30 a 42) en el capítulo de excepciones y defensas, en donde se confirma lo dicho por la parte actora en su demanda, toda vez que la demandada manifiesta lo siguiente: *"...Por lo que tomando en consideración la propia manifestación de la actora, en el sentido que dejó de pagar desde la fecha que indica, solo actualiza su incumplimiento con la obligación del contrato con mi representada..."* (Sic). Reconociendo con lo anterior la demandada, el incumplimiento de la obligación de pago con la parte actora, respecto del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria desde el día *treinta y uno de enero de dos mil doce*, siendo ésta la fecha en la que la actora incurrió en mora, no obstante que el plazo para cubrir el crédito no se haya cumplido a la fecha de presentación de la demanda. //////////////////////////////////////
/

Así tenemos, que con el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, celebrado entre el [REDACTED] con el carácter de acreditante y [REDACTED] con el

carácter de acreditada, que consta en copia certificada de la escritura pública descrita en párrafos anteriores (foja 12-20); se encuentra acreditada la existencia de derecho y acción de la parte actora, para efecto de exigir la liberación de la obligaciones de pago a que se obligó en el multicitado contrato; toda vez que al haber sido expedida por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad en función de su actividad y ser de naturaleza pública, se le [REDACTED] valor probatorio pleno en los términos de los artículos 322, 323, 404, 405 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. No obsta a lo anterior, que la parte demandada, lo haya objetado al contestar la demanda, en el capítulo de objeción de documentos, toda vez que no precisa ni sustenta sus motivos de objeción en relación a dicha documenta; aunado a que no ofreció medio de prueba alguno para acreditar dichas objeciones./////

Lo anterior se robustece, con la confesión expresa de la demandada, vertida en su escrito de contestación de demanda; en el cual, al responder el hecho *uno y cuatro*, afirmó haber celebrado contrato base de la acción con la hoy actora, confesión a la que se le confiere valor probatorio pleno ya que produce presunción legal al no haber sido desvirtuada con algún elemento de convicción, y referirse a actos propios de la demandada que guarda relación con los que se le imputan en la demanda, conforme a lo dispuesto en los artículos 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.//////////

/////

Así mismo, exhibió la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el certificado de inscripción emitido por la Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad (foja 9-10), del que se acredita que con partida 5239630, [REDACTED], sección civil, de fecha [REDACTED], se encuentra inscrito en dicha dependencia registral, el [REDACTED] [REDACTED], FRACCIONAMIENTO [REDACTED], CON [REDACTED] y [REDACTED]; documento que al haber sido expedido por la Subregistrator Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, en función de su actividad y ser de naturaleza pública, se le [REDACTED] valor probatorio pleno en los términos de los artículos 322, 323, 404, 405 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. //
//

De igual manera, se confirma lo anterior, con la confesión judicial de la demandada al desahogarse la prueba CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE, en términos del artículo 303 del Código de Procedimientos Civiles, mediante oficios que fueran remitidos a la demandada con el pliego de posiciones e interrogatorio a absolver, (foja 101 a 104 y 135 a 137); en las que vía informe, la institución demandada confesó que la actora incurrió en incumplimiento por falta de pago de las obligaciones establecidas en el contrato de crédito celebrado entre las partes de este juicio, desde el día *treinta y uno de enero de dos mil doce*, (**primera y segunda posición y tercera pregunta**), así también informó que a partir del año dos mil doce, la demandada tenía derecho a cobrar a la actora el pago

Ahora bien, en cuanto al segundo de los requisitos exigibles para la procedencia de la acción, de igual manera se encuentra acreditado que ha transcurrido el término de diez años previsto en los artículos 1146, 2785 y 2808 fracción VII del Código Civil para que prescriba la acción hipotecaria, ya que en la **cláusula primera y tercera** del capítulo de otorgamiento de crédito del instrumento público exhibido por la actora, se encuentra pactado lo siguiente:

"...PRIMERA.- EL [REDACTED] EN ESTE ACTO [REDACTED] AL TRABAJADOR UN CREDITO CUYO MONTO EQUIVALE A [REDACTED] [REDACTED]) VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL DEL DISTRITO FEDERAL, QUE EQUIVALE EN ESTA FECHA A UN MONTO DE \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] MONEDA NACIONAL) QUE EL TRABAJADOR DESTINA PARA EL PAGO DEL PRECIO DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CAPITULO DE COMPRAVENTA DE ESTE INSTRUMENTO, ASÍ COMO EL COSTO DE LOS GASTOS DE TITULACIÓN, FINANCIERO Y DE OPERACIÓN QUE COMPRENDEN EL 5% (CINCO POR CIENTO) DEL CRÉDITO *****DO EL TRABAJADOR POR SU PARTE, RECONOCE DEBER Y SE OBLIGAD A PAGAR AL [REDACTED] EL MONTO DEL CRÉDITO *****DO EN ESTE ACTO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE PRECISAN EN LA CÁUSULA QUINTA DE ESTE CAPÍTULO, ACEPTANDO QUE EL SALDO DEL CRÉDITO SE RECONOCERÁ EN VECES SALARIOS MÍNIMOS, POR LO QUE EL SALDO INSOLUTO EN MONETARIO SE INCREMENTARÁ EN LA MISMA PROPORCIÓN EN QUE AUMENTE EL SALARIO MÍNIMO DIARIO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL..." **TERCERA:** EL PLAZO PARA CUBRIR EL CRÉDITO A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA PRIMERA QUE ANTECEDE, SE CONTARÁ A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE CELEBRE ESTE ATO SI TRANCURRIDO UN PLAZO DE [REDACTED] DE PAGOS EFECTIVOS, O SEA, 360 TRESCIENTOS SENTEA PAGOS MENSUALES O SU EQUIVALENTE EN PAGOS BIMESTRALES... **AMORTIZACIÓN.-** EL TRABAJADOR SE OBLIGA EN ESTE ACTO A AMORTIZAR EL MONTO DEL CRÉDITO A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE TÍTULO, DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTE: **ESTIPULACIONES:** A).- EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 97 FRACCIÓN III Y 110 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, EL TRABAJADOR ACEPTA Y AUTORIZA EXPRESAMENTE A SU PATRON PARA QUE, A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE AL QUE RECIBA EL AVISO POR RETENCIÓN DE DESCUENTOS QUE GIRE EL [REDACTED] [REDACTED] EMPIECE A REALIZAR LOS DESCUENTOS DE SU SALARIO BASE DE APROTACIÓN DEL TRABAJADOR EN FORMA SEMANAL, QUINCENAL...EL MONTO DEL CRÉDITO *****DO SE REDUCIRÁ EN LA MEDIDA DE LOS PAGOS QUE SE VAYAN RECIBIENDO Y QUE EL [REDACTED] TRADUCIRÁ A LOS MÚLTIPLOS DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL... 2).- EL TRABAJADOR SE OBLIGA A AMORTIZAR EL CRÉDITO QUE SE LE HA CONCEDIDO MEDIANTE LA CUOTA FIJA MENSUAL DE [REDACTED] [REDACTED] DIARIO DEL DISTRITO FEDERAL, ESTABLECIDA POR EL [REDACTED]... **DÉCIMA SEGUNDA:** 1)- SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR, POR LAS CAUSAS IMPUTABLES A ÉL 2 DOS PAGOS CONSECUTIVOS, O 3 TRES NO CONSECUTIVOS, EN EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO, HECHA LA SALVEDAD DE LA PRÓRROGA PREVISTA EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL PRESENTE CAPÍTULO. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL [REDACTED] REQUERIRÁ AL "TRABAJADOR" EL PAGO DE AMORTIZACIONES OMISAS, MÁS INTERESES MORATORIOS EN LOS TÉRMINOS QUE HAN QUEDADO PRECISADOS EN LA ESTIPULACIÓN 3 DE LA CLÁUSULA

**QUINTA DE ESTE CAPÍTULO, ASÍ COMO LOS GASTOS DE COBRANZA EN EL CASO DE SER PROCEDENTES..."(Sic). //
//**

Debe resaltarse, que es la omisión del acreedor de exigir el cumplimiento de la obligación que tiene el deudor durante el término establecido en la ley, lo que actualiza la prescripción; no obsta a lo anterior que la demandada al dar contestación a las pretensiones de la actora, opuso la excepción de oscuridad de la demanda, cuya procedencia no acreditó. //
/

Entonces, desde el día *veintinueve de febrero de dos mil doce*, que son dos meses posteriores a la fecha en que la actora refiera que realizó el último del pago del crédito que fue *el treinta y uno de enero de dos mil doce*, procedía el vencimiento anticipado del contrato crédito y constitución de garantía hipotecaria base de la acción, toda vez que a la fecha de presentación de la demanda, que fue *el trece de enero del año dos mil veinticinco* transcurrieron en exceso los diez años requeridos para que opere la prescripción negativa de la obligación contractual con fundamento en los artículos 1122 y 1146 del Código Civil; en razón de lo cual, se decreta que ha procedido la prescripción negativa en favor de la parte actora [REDACTED] respecto al cobro del crédito contenido en el contrato celebrado entre las partes de este juicio en fecha [REDACTED], del Protocolo a cargo del [REDACTED] de esta ciudad; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo [REDACTED], con [REDACTED]

██████████, sección civil con fecha ██████████, a través de la cual se le otorgó a la actora un crédito con garantía hipotecaria. Sirven de apoyo a lo anterior las tesis jurisprudenciales que a continuación se transcriben:

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 ██████████ 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.

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 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,

la demanda entablada en su contra por conducto de su apoderado legal. Aunado a que en el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles se establece que: *“... Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán... V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa...”*; teniéndose que, contrario a lo que manifiesta la demandada, la parte actora en su escrito de demanda narra los hechos en los cuales funda su petición, de manera precisa, clara, de forma numerada y sucinta, tan es así, que la demandada tuvo oportunidad de comparecer para presentar su contestación y defensa, sin que de sus argumentos se acredite que la demanda es confusa o en todo caso irregular, por lo cual resulta infundada su excepción. //
//

Con lo que se concluye que, en virtud de que la parte actora acreditó los elementos de su acción de prescripción negativa respecto del crédito hipotecario celebrado con la parte demandada, tales como: la existencia de la relación contractual entre la parte actora y demandada, así como la existencia del contrato de crédito y el gravamen existente respecto del crédito que fuera otorgado por la institución demandada a la accionante, sin que haya lugar a dudas del acto jurídico que dio origen a la relación contractual entre las partes objeto de la litis, así como el incumplimiento de la obligación de pago en que incurrió la actora. En consecuencia, por las razones precisadas en los párrafos que anteceden, en los que se examinaron los

con [REDACTED], sección civil, con fecha [REDACTED]
[REDACTED] (foja12 a 20). //

Consecuentemente, se decreta la cancelación de la inscripción de la garantía hipotecaria que corresponde al inmueble identificado como [REDACTED], FRACCIONAMIENTO [REDACTED], CON [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED]; así como la cancelación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la [REDACTED], con [REDACTED] [REDACTED], sección civil, de fecha [REDACTED] que corresponde a la inscripción del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria mencionado con anterioridad. //

V.- En virtud de que la acción ejercida es esencialmente de naturaleza declarativa, además de que de los autos no se desprende que las partes hayan actuado con temeridad o mala fe, no se hace especial condena en costas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141, fracción II del Código Procesal Civil.

VI.- Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como

reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio.

/

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolver y; se /

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED]

acreditó los elementos constitutivos de su acción, mientras que la demandada [REDACTED] no acreditó sus excepciones y defensas. /

SEGUNDO.- Se declara que ha operado en favor de [REDACTED]

[REDACTED], la prescripción negativa respecto de las obligaciones contraídas mediante el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, que consta en [REDACTED], [REDACTED], de fecha [REDACTED], del Protocolo a cargo del [REDACTED] de esta ciudad. Celebrado entre [REDACTED] y el [REDACTED], así también, la cancelación de la inscripción de la garantía hipotecaria que recae sobre el inmueble identificado como [REDACTED], **FRACCIONAMIENTO** [REDACTED], **CON** [REDACTED]

██████████ y ██████████, con las medidas y colindancias que correspondan. //
//

TERCERO.- Se decreta la cancelación en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo ██████████, con ██████████, sección civil, con fecha ██████████, que corresponde a la inscripción del contrato de apertura de crédito mencionado con antelación. ////

CUARTO.- No se hace especial condena en costas en esta primera instancia, por lo que cada parte deberá soportar las que haya hecho. //
////

QUINTO.- Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio.

/

SEXTO.- Notifíquese personalmente. //

Así, definitivamente juzgado lo resolvió y firma electrónicamente el C. JUEZ TERCERO CIVIL, LIC. OCTAVIO EDUARDO AVALOS LÓPEZ, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. DAYANARA VERGARA SANCHEZ, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. / / / /
/

EXP. NUM. 020/2025
INTERLOCUTORIA PRESC. NEG.
UN CUADERNO
L'OEAL/L'MTLN/fr
ACTUARIO DE OFICIO.

EN EL NÚMERO 15,081 DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY.- CONSTE.-

EN 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, A LAS DOCE HORAS SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR, PUBLICADA POR EL NÚMERO 15,081 DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2025.- CONSTE.-