

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTICINCO DE FEBRERO DE
DOS MIL VEINTISEIS.**

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 1878/2023**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Que por escrito presentado el día nueve de noviembre del año dos mil veintitrés y los de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil veintitrés, cuatro, treinta y uno de enero y veinte de febrero del año dos mil veinticuatro, compareció [REDACTED], en su carácter de apoderado legal [REDACTED], y esta última como albacea de la [REDACTED], demandando en la vía **ordinaria civil** a [REDACTED] [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- *PRESCRIPCIÓN NEGATIVA A MI FAVOR RESPECTO DEL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, consistente en el crédito de apertura de compraventa y apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, de fecha primero de marzo del año de 1995, suscrito mediante escritura pública número 4,887, volumen 77 pasada ante la fe del Lic. [REDACTED] [REDACTED], Notario Público Número Dos de la ciudad de Tecate, Baja California, dicho documento base de la acción se integró por lo siguiente:*

a.- CONTRATO DE CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA, el cual comparece como vendedor el señor [REDACTED], por sí y como apoderado legal de los señores [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED], en cuanto se refiere al terreno y la empresa denominada [REDACTED], representada por su Administrador Único el señor [REDACTED] en cuanto se refiere a la construcción y obras de urbanización. De una Segunda parte como "COMPRADOR Y ACREDITADO" indistintamente, el señor [REDACTED] y [REDACTED]. De una tercera parte Banco Serfin, Sociedad Anónima que en el curso de esta escritura se le designará como el Banco, representado en este acto por los señores [REDACTED] y Roberto Abril Duarte.

b.- COMPRAVENTA Y APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, en el cual comparece como vendedor [REDACTED], por sí y como apoderado de los señores [REDACTED] Y [REDACTED], en cuanto se refiere al terreno y empresa denominada como INNOVACION CALIFORNIA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Administrador Único el señor [REDACTED], en cuanto se refiere a la construcción y obras de urbanización. De una segunda parte como COMPRADOR Y ACREDITADO, indistintamente, el señor [REDACTED] y [REDACTED], y de una tercera parte [REDACTED], que en el curso de esta escritura se le designará como el Banco, representado en este acto por los señores [REDACTED] y ***** ***** *****.

B) EN CONSECUENCIA DE LA PRESTACIÓN ANTERIOR, LA DECLARACION JUDICIAL DE LA PRESCRIPCION NEGATIVA A MI FAVOR RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO DE PAGO DE GARANTÍA HIPOTECARIA consistente en el contrato compraventa y apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria de fecha uno de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, Escritura Pública número cuatro mil ochocientos ochenta y siete (4887), volumen setenta y siete, Folio cuarenta y nueve, emitida por el Licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número Dos de la Ciudad de Tecate, Baja California, mismo donde comparecieron como como vendedor [REDACTED], por sí y como apoderado de los señores [REDACTED] en terreno y empresa denominada como [REDACTED], representada por su Administrador Único el señor [REDACTED], en cuanto se refiere a la construcción y obras de urbanización. De una segunda parte como COMPRADOR Y ACREDITADO, indistintamente, el señor [REDACTED] Y [REDACTED], y de una tercera parte [REDACTED], que en el curso de esta escritura se le designará como el Banco, representado en este acto por los señores [REDACTED] y ***** ***** ***** , del bien inmueble identificado como LOTE DE TERRENO NÚMERO 5 (CINCO), DE LA MANZANA NÚMERO 2 (DOS), EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 120.050 METROS CUADRADOS, LA CASA HABITACIÓN CON CONSTRUCCIONES, SE ENCUENTRA MARCADA CON EL NÚMERO 306 DE CALLE OAXACA, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE, EN EL MUNICIPIO DE TECATE, BAJA CALIFORNIA.

C) PRESCRIPCIÓN NEGATIVA A MI FAVOR RESPECTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LOS ACCESORIOS O INTERESES DEVENGADOS DEL CRÉDITO CONSISTENTE EN EL DE CONTRATO APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA de fecha primero de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, suscrito en Escritura Pública No. 4887, Volumen 77, firmado ante Notario Público Número Dos Licenciado [REDACTED], en la ciudad de Tecate, Baja

California, del documento base de la acción que se integró de la siguiente manera:

a.- CONTRATO DE CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA, el cual comparece como vendedor el señor [REDACTED], por sí y como apoderado legal de los señores [REDACTED] y [REDACTED], en cuanto se refiere al terreno y la empresa denominada [REDACTED], representada por su Administrador Único el señor [REDACTED], en cuanto se refiere a la construcción y obras de urbanización. De una Segunda parte como "COMPRADOR Y ACREDITADO" indistintamente, el señor [REDACTED] y [REDACTED]. De una tercera parte Banco Serfin, Sociedad Anónima que en el curso de esta escritura se le designará como el Banco, representado en este acto por los señores [REDACTED] y Roberto Abril Duarte.

b.- COMPRAVENTA Y APERTURA DE CREDITO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, EN el cual comparece como vendedor SAMUEL DAVIT BRETT'S PAUL, por sí y como apoderado de los señores [REDACTED] y [REDACTED], en cuanto se refiere al terreno y empresa denominada como [REDACTED], representada por su Administrador Único el señor [REDACTED], en cuanto se refiere a la construcción y obras de urbanización. De una segunda parte como COMPRADOR y ACREDITADO, indistintamente, el señor [REDACTED] y [REDACTED] y de una tercera parte [REDACTED], que en el curso de esta escritura se le designará como el Banco, representado en este acto por os señores [REDACTED] y ***** ***** *****.

DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA RECLAMO LO SIGUIENTE:

A) CANCELACIÓN Y LIBERACIÓN DE GRAVAMEN DE HIPOTECA QUE PESA SOBRE EL BIEN INMUEBLE UBICADO, FOLIO REAL 465677, Identificado Como Lote de Terreno Número 5 (Cinco), de la Manzana Número 2 (Dos), el cual tiene una superficie De 120.050 Metros Cuadrados, Ubicado En Fraccionamiento Residencial San Jorge, En Municipio De Tecate, Baja California.

B) CANCELACIÓN DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE TIJUANA, FOLIO REAL 465677 Identificado como Lote de Terreno Número 5 (Cinco), de la Manzana Número 2 (Dos), el cual tiene una superficie de 120.050 Metros Cuadrados, Ubicado En Fraccionamiento Residencial San Jorge, En El Municipio De Tecate, Baja California.

D) Así mismo solicito se sirva inscribir preventivamente la presente demanda ante el Registro Público de la Propiedad y el comercio en la partida número PARTIDA 14327, TOMO 96 SECCION CIVIL, DE FECHA 10 DE ABRIL DE 1995.

SEGUNDO. Admitida la demanda en la forma y vía propuesta, mediante proveído de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veinticuatro, se ordenó turnar los autos al Actuario de la Adscripción a fin de que procediera a emplazar a

la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED],
emplazamiento que tuvo lugar mediante diligencia actuarial de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro, y toda vez que no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por auto de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veinticuatro, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió con todas las consecuencias legales correspondientes; por otro lado, por auto de fecha treinta de agosto del año dos mil veinticuatro, se tuvo como parte codemandada al [REDACTED]

[REDACTED], y toda vez que su domicilio se encuentra fuera de esta Jurisdicción, se ordenó girar atento exhorto a fin de emplazar al codemandado referido, cuestión a la que se dio cumplimiento mediante diligencia actuarial de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veinticinco, y toda vez que la mencionada dependencia no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por auto de fecha dos de abril del año dos mil veinticinco, se decretó la correspondiente rebeldía en que incurrió, con todas y cada una de sus consecuencia jurídicas correspondientes, por ende, y por así corresponder al estado procesal de los autos, se ordenó la apertura del periodo probatorio por un término común a las partes de diez días, en el que únicamente la parte actora ofertó pruebas de su parte, las que fueron admitidas y se ordenó su preparación, señalándose fecha de audiencia para su desahogo, misma que se celebró en fecha veintisiete de agosto del año dos mil veinticinco, y en la que al no existir pruebas pendientes por desahogar se citó a las partes para oír sentencia definitiva; sin embargo, por auto de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil veinticinco, se dejó sin efecto la citación para sentencia por los motivos expuestos en dicho proveído, por lo que una vez que se dio

cumplimiento a la prevención impuesta en autos, mediante auto que antecede, se ordenó traer los autos a la vista del suscrito Juzgador a efecto de dictar sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: "...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...".

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la tesis de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.

Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si

existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2 y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedó correctamente constituida a través de

la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrieron los codemandados, y que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, si la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida; resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.

El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el

inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.
VI.2o.C. J/218

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XV, Enero de 2002. Pág. 1238. **Tesis de Jurisprudencia.**

IV.- Estudio de la acción de prescripción negativa. Los artículos 1145 y 1146 del Código Civil establecen que la prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley, y que por regla general, el término de diez años, contado desde que la obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

La institución de la prescripción negativa, tiene por efecto que por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley, constituye un derecho adquirido a favor del deudor, porque mediante ese paso del tiempo podrá liberarse de sus obligaciones y en caso de que le sea demandado el cumplimiento de ellas, podrá excepcionarse oponiendo la prescripción. De lo anterior se concluye que para el efecto de que proceda la acción de prescripción negativa, la parte actora deberá acreditar como elementos: **1) la existencia de la obligación;** y **2) que a partir de la fecha en que la obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto en la ley para que opere la prescripción negativa.**

PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. CARGA DE LA PRUEBA DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN.

De la interpretación sistemática y teleológica de los artículos 1135, 1136, 1158, 1159 y 1168 del Código Civil para el Distrito Federal, se advierte la existencia de dos elementos estructurales de la prescripción negativa, a saber: la existencia de una obligación y el solo transcurso del tiempo contado a partir de que aquélla pudo exigirse por el tiempo previsto por la ley, lo cual demuestra que se atribuye implícitamente una inactividad al acreedor de ejercer el derecho de crédito que tiene a su favor, que permite establecer la intención del legislador de sancionar la inercia de las partes en el cumplimiento de una obligación y, fundamentalmente, del abandono del titular del derecho durante un tiempo determinado, conforme al cual el ordenamiento jurídico se desentiende de dicho interés privado impidiendo el cobro coactivo de dicha obligación. Derivado de lo anterior, cuando se ejerce la acción de prescripción negativa se desprende de manera clara que los hechos que deben probarse por el actor son: a. La existencia de una obligación, y b. Que a partir de la fecha en que la obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto en la ley para que opere la prescripción negativa. En ese sentido, si bien es cierto que el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, y que la fracción IV del artículo 282 del mismo ordenamiento señala claramente que el que niega sólo está obligado a probar cuando la negativa sea un elemento constitutivo de la acción, dicha regla general no es aplicable al caso de la acción de prescripción negativa, tanto porque se apoya en el hecho de que el acreedor de una obligación no ha exigido el cumplimiento de la obligación por determinado tiempo, lo que implica atribuirle al acreedor demandado una conducta de abstención o negativa, que no es propia del actor; como porque la ley sustantiva al configurar la institución de la prescripción negativa estableció una presunción a favor del deudor en el sentido de que la falta de cumplimiento proviene de una inactividad del acreedor, por lo cual si la enjuiciante hace valer las consecuencias de la expiración de un plazo que dará lugar a que no sea exigible una obligación, sólo debe probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, y el acreedor debe demostrar que sí requirió de pago o se actualizó alguno de los casos de interrupción de la prescripción previstos en el ordenamiento jurídico.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
I.3o.C.628 C

Amparo directo 128/2007. Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple. 17 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 1779. **Tesis Aislada.**

En este contexto el Juzgador de primera instancia debe estimar la improcedencia de la acción por falta de uno de sus requisitos esenciales aún de oficio, por ser de orden público el

cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción; tal y como lo dispone la siguiente jurisprudencia:-

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 6

Página: 6

ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. *La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.*

V.- Una vez analizadas las constancias que integran el sumario, se advierte que la actora en el juicio principal, **no justifico el primer elemento** de la acción esto es LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACION; pues en su escrito de demanda la actora, en relación al elemento en estudio indica lo siguiente:

“PRIMERO.- *El día primero de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, los CC. [REDACTED] y [REDACTED] y BANCA SERFIN, celebraron un contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, el cual quedo formalizado ante la Fe del Notario Público Dos, Licenciado [REDACTED], suscrito en Escritura Pública número cuatro mil ochocientos ochenta y siete (4,887), volumen setenta y siete (77) en Tecate, Baja California, documento base de la acción que se integró de la siguiente manera: ...”*

De lo anterior se advierte que la parte accionante pretende sea declarada la **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** del crédito hipotecario adquirido mediante **escritura pública número 4,887 volumen 77 pasada ante la Fe del Notario Público número 2 de la Ciudad de Tecate, Baja California**, como consecuencia de ello, la prescripción negativa a su favor respecto del cumplimiento de pago de la garantía hipotecaria, así como el pago de los accesorios o intereses devengados del crédito mencionado; asimismo, la cancelación y liberación del gravamen de hipoteca que pesa sobre el bien inmueble materia del crédito adquirido, por último, la cancelación de los

efectos jurídicos de la garantía hipotecaria inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Tijuana, pues indica que a la fecha ha transcurrido el tiempo que determina la ley a fin de que opere dicha figura jurídica a su favor.

Sin embargo, se advierte que obra en el sumario copia certificada de la totalidad de las constancias que integran el expediente número 1146/2008 del índice del Juzgado Noveno Civil de este Partido Judicial, relativo al juicio Ordinario Mercantil promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] y [REDACTED]
[REDACTED], juicio en el que los

accionantes demandaron entre otras prestaciones la nulidad del contrato suscrito en Escritura Pública número 4887, volumen 77 de fecha primero de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, del protocolo de la Notaria Pública número Dos de la ciudad de Tecate, B.C., procedimiento que se siguió en todas y cada una de sus etapas procesales, y se dictó sentencia definitiva en fecha veintisiete de abril del año dos mil diez, fallo que resulto procedente a los intereses de los accionantes y por ende en sus puntos resolutivos **se declaró NULO el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria contenido en la Escritura Pública número 4,887 volumen 77 otorgado ante la Fe del Notario Público número Dos de la Ciudad de Tecate, Baja California**, de fecha primero de marzo del año mil novecientos noventa y cinco; resolución que fue impugnada por la moral codemandada en dicho juicio [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], sin embargo, al dar contestación a los agravios, la misma parte actora [REDACTED]

apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, que se hizo constar en la escritura pública número 4887 volumen 77, de fecha primero de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, expedida ante la Fe del Notario Público número Dos de la Ciudad de Tecate, Baja California, la que resulta ser la misma cuya nulidad se exigió en el juicio tramitado ante el Juez Noveno Civil.

Documentales que conforme a lo que dispone en la fracción VIII del artículo 322 del Código de Procedimientos Civiles, constituyen una documental pública, por lo cual con fundamento en el diverso numeral 323 de la citada ley, hace fe en juicio y por ello resultan de valor probatorio pleno, de acuerdo a los artículos 396, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y conforme a lo que dispone el artículo 411 del mismo Ordenamiento Legal prueban plenamente en su contra.

De todo lo anterior podemos concluir que a la fecha de presentación de la demanda que hoy nos ocupa, ya **existía un fallo definitivo previo en el que se había decretado la nulidad del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria que hoy la parte actora invoca como base de su acción**, en el que se resolvió no solamente la procedencia de dicha nulidad, sino también, la cancelación de la protocolización de los instrumentos públicos respectivos, así como su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Tecate, Baja California, ordenando a las partes se restituyeran las respectivas prestaciones que se hubieren otorgado.

Por ello, se concluye que la obligación que la hoy parte actora contrajo mediante el contrato de apertura de crédito ha quedado insubsistente al haberse declarado nulo dicho

acuerdo de voluntades, por lo cual, resulta evidente que la parte actora en el juicio que nos ocupa ha quedado sin título base de su acción y por ende no acredita el primero de los elementos, pues no demuestra la existencia de la obligación que hoy requiere se declare prescrita negativamente.

Ahora bien, de autos se advierte que la parte accionante pretende sea declarada la **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** del crédito hipotecario adquirido mediante **escritura pública número 4,887 volumen 77 pasada ante la Fe del Notario Público número 2 de la Ciudad de Tecate, Baja California**, como consecuencia de ello, la prescripción negativa a su favor respecto del cumplimiento de pago de la garantía hipotecaria, así como el pago de los accesorios o intereses devengados del crédito mencionado; asimismo, la cancelación y liberación del gravamen de hipoteca que pesa sobre el bien inmueble materia del crédito adquirido, por último, la cancelación de los efectos jurídicos de la garantía hipotecaria inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Tijuana, pues indica que a la fecha ha transcurrido el tiempo que determina la ley a fin de que opere dicha figura jurídica a su favor.

Sin embargo, se advierte que obra en el sumario copia certificada de la totalidad de las constancias que integran el expediente número 1146/2008 del índice del Juzgado Noveno Civil de este Partido Judicial, relativo al juicio Ordinario Mercantil promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED], juicio en el que los accionantes demandaron entre otras prestaciones **LA NULIDAD DEL CONTRATO** suscrito en Escritura Pública número 4887, volumen 77 de fecha primero de marzo del año mil novecientos

noventa y cinco, del protocolo de la Notaria Pública número Dos de la ciudad de Tecate, B.C., procedimiento que se siguió en todas y cada una de sus etapas procesales, y se dictó sentencia definitiva en fecha veintisiete de abril del año dos mil diez, fallo que resulto procedente a los intereses de los accionantes y por ende en sus puntos resolutivos **se declaró NULO el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria contenido en la Escritura Pública número 4,887 volumen 77 otorgado ante la Fe del Notario Público número Dos de la Ciudad de Tecate, Baja California**, de fecha primero de marzo del año mil novecientos noventa y cinco; resolución que fue impugnada por la moral codemandada en dicho juicio [REDACTED]

[REDACTED], sin embargo, al dar contestación a los agravios, la misma parte actora [REDACTED] y [REDACTED], refiere que la nulidad del contrato de apertura de crédito y del convenio modificatorio celebrado por las partes fue resuelta con anterioridad por el Juez de Primera Instancia del Partido Judicial de Tecate, Baja California, y a fin de acreditar su extremo exhibe adjunto a su escrito de agravios copia certificada de la resolución definitiva de fecha dieciocho de agosto del año dos mil nueve, mediante la cual se resolvió en definitiva el juicio Sumario Hipotecario promovido por [REDACTED]

[REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED], y en la que se declaró la [REDACTED]

[REDACTED], consignado en la Escritura Pública número 4887, volumen 77 de fecha primero de marzo de mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Ciudad de Tecate, Baja California, inscrito en el Registro Público de dicha ciudad bajo partida

14327, fojas 145, tomo 96 Sección Civil de fecha diez de abril de mil novecientos noventa y cinco, y convenio modificatorio consignado en la escritura pública número 5828 volumen 88 de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, del protocolo de la Notaria antes mencionada, inscrito ante el Registro Público de la Ciudad de Tecate, Baja California, bajo partida 5000915, Sección Civil de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y seis.

Asimismo, la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, mediante resolución dictada en fecha veintidós de octubre del año dos mil diez, determinó revocar la sentencia definitiva dictada por el Juez Noveno Civil de este Partido Judicial, al haberse actualizado la figura de cosa juzgada refleja, pues mediante sentencia definitiva dictada por el Juez de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tecate, Baja California, ya se había declarado la nulidad del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, que se hizo constar en la escritura pública número 4887 volumen 77, de fecha primero de marzo del año mil novecientos noventa y cinco, expedida ante la Fe del Notario Público número Dos de la Ciudad de Tecate, Baja California, la que resulta ser la misma cuya nulidad se exigió en el juicio tramitado ante el Juez Noveno Civil.

De todo lo anterior podemos concluir que a la fecha de presentación de la demanda que hoy nos ocupa, ya existía un fallo definitivo previo en el que se había decretado la nulidad del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria que hoy la parte actora invoca como base de su acción.

Por consiguiente, ante tal situación se hace evidente la actualización de la cosa juzgada refleja respecto del juicio tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia Civil de la

Ciudad de Tecate, Baja California, no obstante que en dicho juicio y en el presente procedimiento se hubieren ejercido acciones distintas, pues en la resolución definitiva emitida por el Juez de Primera Instancia de Tecate, Baja California, este se pronunció sobre la nulidad del acto jurídico consistentes en contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que se hizo constar en la escritura pública número 4887 del volumen 77 de fecha primero de marzo de mil novecientos noventa y cinco, decretando no solamente la procedencia de dicha nulidad, sino también, la cancelación de la protocolización de los instrumentos públicos respectivos, así como su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Tecate, Baja California, ordenando a las partes se restituyeran las respectivas prestaciones que se hubieren otorgado.

Sin pasar por alto que la parte actora en el principal ofertó la prueba confesional a cargo de [REDACTED]

[REDACTED], en las que si bien es cierto se formuló a la demandadas antes referida posiciones a fin de acreditar la existencia del contrato de apertura de crédito base de la acción y de las cuales la parte codemandada antes mencionada fue declarada confesa, cierto es también que como ha quedado asentado con antelación, dicho documento base de la acción fue declarado nulo mediante sentencia definitiva de fecha dieciocho de agosto del año dos mil nueve dictada en los autos del expediente 807/2008 del índice del Juzgado de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tecate, Baja California, misma que causo ejecutoria mediante auto de fecha tres de mayo del año dos mil diez, por ende, la probanza que hoy nos ocupa, independientemente del valor probatorio que pueda alcanzar resulta ineficaz e insuficiente

para acreditar la existencia del contrato base de la acción, y por ende las afirmaciones de la parte actora, pues se insiste, su documento basal fue declarado nulo mediante fallo definitivo ejecutoriado.

De igual forma, ofreció la prueba de declaración de parte a cargo del codemandado [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], sin embargo, tal como consta de la audiencia de ley de fecha veintisiete de agosto del año dos mil veinticinco, se advierte que la accionante se desistió de dicha probanza por así convenir a sus intereses.

Asimismo, la parte actora en el juicio principal exhibe adjunto a su escrito inicial de demanda y al escrito con el cual subsana la prevención las documentales consistentes en plano topográfico elaborado por el Ingeniero [REDACTED]; y respecto a su valoración se obtiene que con tal instrumento solo se justifica la superficie, medidas y colindancias del inmueble en litigio, esto es, la identidad del inmueble mas no el elemento en estudio; por ende, no es dable otorgarle valor probatorio a efecto de justificar el elemento que nos ocupa; el **Certificado de Inscripción** expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, del cual si bien es cierto se desprende que el inmueble materia de la litis se encuentra inscrito a nombre de los accionantes, y se advierte la existencia de un gravamen inscrito en el bien inmueble a que refiere, se insiste que el elemento en análisis no se encuentra debidamente probado en virtud de haberse declarado nulo el documento base de la acción que invocan los accionantes; asimismo, exhibe acta de defunción de [REDACTED], primer testimonio de la escritura pública número 43,916 volumen 766 del índice de la Notaria Pública número Uno de la Ciudad de Tecate, Baja California y primer testimonio de la escritura pública

número 52,410 volumen 742 de la Notaria Pública número Dos de la Ciudad de Tecate, Baja California,; mismas documentales que independientemente del valor probatorio que puedan alcanzar son insuficientes e ineficaces para acreditar el elemento en cuestión, pues se insiste el documento base de la acción fue declarado nulo mediante sentencia definitiva que ha causado ejecutoria; por ende, este Juzgador, no le otorga valor probatorio alguno a fin de probar dicha circunstancia; sin que exista presuncional legal o humana alguna que le favorezca a la accionante.

VI.- En consecuencia, al no haber probado en juicio la parte actora el primero de los elementos de la acción reivindicatoria, al haber sido completamente omisa en acreditar la existencia de la obligación que solicita se declare prescrita negativamente, cuyo análisis se contiene en los considerandos anteriores, resulta **innecesario** el estudio del diverso elemento, pues aun acreditado, la acción intentada sería igualmente improcedente; por lo que se obtiene la conclusión de que se debe dictar sentencia adversa a sus intereses, por lo que en los puntos resolutivos de este fallo se debe decretar la improcedencia de la acción intentada.-

VII.- COSTAS. Toda vez que este juicio versó sobre una acción declarativa con fundamento en el artículo **141** del Código Procesal Civil no se hace especial condenación en costas.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 44, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 157, 256, 257, 274, 280, 322 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se, -

R E S U E L V E:

PRIMERO.- En la vía **ORDINARIA CIVIL** seguida en este juicio la parte actora [REDACTED] y [REDACTED], no probaron el primero de los elementos constitutivos de su acción, por lo que se declara improcedente; sin que sea necesario entrar al estudio del diverso elemento pues aun acreditado no cambiaría en nada el sentido del presente fallo.

SEGUNDO.- Por lo tanto, se absuelve a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], de las prestaciones reclamadas en el presente juicio.

TERCERO.- No se hace especial condena en costas en atención a lo establecido en el presente fallo definitivo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y 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.

alfa.

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ESTAMPADAS EN LA PRESENTE FOJA CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA EN LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO **1878/2023**, RELATIVO AL JUICIO **ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN NEGATIVA** PROMOVIDO POR

[REDACTED] y [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] y [REDACTED]

IMPROCEDENTE. DOY FE.

ACCIÓN QUE RESULTO

CON EL NUMERO **15177** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **27-FEB-2026**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

02-MAR-2026, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15177** DE FECHA **27-FEB-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS