

Tijuana, Baja California, cinco de marzo del dos mil veintiséis.

VISTOS para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **1604/2024** relativo al juicio **Ordinario Civil** promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED]; y

RESULTANDO

1. Por escrito presentado en Oficialía de Partes Común y remitido a este Juzgado, comparecieron [REDACTED] y [REDACTED], por conducto de su apoderado legal [REDACTED], personalidad que acreditó en mérito de la documental pública allegada, demandando en la vía **Ordinaria Civil** a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A) Se declare **PRESCRITO** el derecho de cobro del crédito y la garantía hipotecaria en primer y segundo lugar, que suscribieron los actores [REDACTED] y [REDACTED] en la Escritura Publica numero [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha 28 de febrero de 2002, ante el Licenciado Juan Jose Thomas Moreno, Titular de la Notaria No. 07 de esta municipalidad, en las cuales comparecieron las siguientes partes: EL BANCO DE MEXICO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL GOBIERNO FEDERAL EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (EL [REDACTED]), como acreedor hipotecario en primer lugar, y a la negociación mercantil denominada HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como acreedor hipotecario en segundo lugar y por una segunda parte los señores RENE [REDACTED] y [REDACTED], en su carácter de acreditados, razón por la cual se demanda a los acreedores en primer y segundo lugar señalados como Titulares Registrales de los derechos del Contrato de Crédito Hipotecario base de la acción, y de la hipoteca constituida respecto a el inmueble identificado como:

FOLIO REAL: 1312986

[REDACTED], DE ESTA CIUDAD. MUNICIPIO: TIJUANA
DETALLE DE SUPERFICIE: ESTACIONAMIENTO 14.575 M2, INDIVISO 0.989%, PRIVATIVA 75.308 M2

Crédito hipotecario registrado bajo la partida numero [REDACTED] de la Sección Civil, de fecha 26 de abril 2002. Lo que resulta evidentemente procedente debido al transcurso del tiempo y toda vez que la hoy parte demandada, omitió realizar requerimiento o acciones legales tendientes a hacer efectivo el cobro del crédito hipotecario y en consecuencia se colman los extremos jurídicos de la Prescripción Negativa en favor de la suscrita.

Y las demás que se refieren en su escrito inicial de demanda.

2. Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio de los demandados por edictos y una vez que el mismo se practicó, tal parte no la contestó por lo que se les acusó la rebeldía en que incurrieron y que se hizo valer, siguiéndose por todos sus trámites legales el juicio; y se celebró la respectiva audiencia de conciliación, pruebas y alegatos el día once de junio del dos mil veinticinco, citándose en su oportunidad a las partes para oír sentencia definitiva, que hoy se dicta bajo los siguientes,

CONSIDERANDOS

I. Dispone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones. En consecuencia se procede al examen de los autos para ver si la parte demandante cumple con esta exigencia.

II. El artículo 3 del Código Procesal, previene que: "Por las acciones reales se reclamaran: la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene la obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria."

III. El artículo 10 de la misma Ley, señala que: "Procederá la acción negatoria para obtener la declaración de libertad, o la de reducción de gravámenes de bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen gravámenes, la tildación o anotación en el Registro de la Propiedad y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios. Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del reo que caucione el respeto de la libertad del inmueble. Sólo se dará esta acción al poseedor a título de dueño o que tenga derecho real sobre la heredad". Por su parte, el artículo 1145 del Código Sustantivo Civil, señala que: "La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley." Así mismo, el artículo 1146 del mismo ordenamiento legal, establece que: "Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento."

IV. En razón de lo anterior, tenemos que puede deducirse como elementos constitutivos de la acción intentada para el caso específico en

estudio son: A). La existencia de una obligación. B). Que a partir de la fecha en que la obligación se volvió exigible haya transcurrido el tiempo previsto en la ley para que opere la prescripción negativa.

V. Ahora bien, a fin de probar el **primer elemento** de la acción aquí ejercitada, la parte actora exhibió con su escrito de demanda copia certificada de la Escritura Pública número [REDACTED] del volumen [REDACTED] de fecha veintiocho de febrero del dos mil dos, pasada ante la fe del Notario Público número 7 de Tijuana, Baja California., que contiene **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte** "[REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED]", **como acreditante en primer lugar. Por otra parte a** [REDACTED] y [REDACTED] **como "Los Acreditados", y por último La constitución de garantía hipotecaria en primer lugar, que otorga "Los Acreditados" a favor de "La Acreditante" representada como ha quedado dicho."** Otorgándose como garantía hipotecaria la [REDACTED], Estacionamiento 14.575 M2. Indiviso 0.989%. Privativa 75.308 M2. Construido sobre el lote [REDACTED], de esta ciudad, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos, 322, 405 y 407 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que una vez acreditada la relación contractual verificada entre las partes, en donde consta que con fecha 26 de abril del 2002, los primeramente mencionados celebraron un contrato de hipoteca por medio del cual los deudores se obligaron a pagar a las sociedades de crédito antes mencionadas, la cantidad de 94,050.00 UDIS (noventa y cuatro mil cincuenta) unidades de inversión), y tanto el pago de esta cantidad como el de sus intereses y demás prestaciones, quedó garantizada con la hipoteca en primer lugar tanto como sobre el inmueble descrito anteriormente; consecuentemente con dicha documental ha quedado plenamente probado el primer elemento de la acción intentada relativa a la existencia de la obligación a cargo de los hoy actores y a favor de la moral demandada, es que se insiste quedo plenamente acreditado el elemento en estudio.

En cuanto hace al **segundo elemento**, relativo a que a partir de la fecha en que la obligación se volvió exigible, haya transcurrido el tiempo previsto por la ley, para que opere la prescripción negativa; para ello los hoy actores argumentan en el hecho trece de su demanda: "...Por otra

parte, y en lo que respecta al contrato de crédito descrito en el hecho 07 de esta demanda, los acreditados dejaron de realizar los pagos a que se obligaron, a partir del PAGO MENSUAL CORRESPONDIENTE AL MES DE MARZO DE 2008, ya que el último pago que realizaron lo fue el que correspondía a FEBRERO de 2008, manifestando BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD que el recibo de pago referido, fue extraviado, debiéndose destacar que hasta la fecha actual, continúan en la misma situación de impago, dada la precaria situación económica en la que se encuentran, es decir que tienen tenemos más de 16 años sin realizar pago alguno, a lo que se suma, que el plazo de vencimiento del crédito lo era el mes de marzo de 2009, en el que se realizaría el último pago del crédito, es decir, el plazo para liquidar el crédito versión en marzo de 2009, y tomando en consideración que el plazo para la prescripción empieza a correr a partir de que la obligación se hace exigible, sin que la acreditante haya requerido de pago o presentado demandada alguna, para cobrar el crédito a mis representados, evidentemente se ha cumplimentado el plazo para la prescripción del pago del crédito basal. ...".

Que para demostrar dicho elemento obra en beneficio de la parte actora la confesión ficta en que incurrieron las sociedades de crédito demandada, al no haber producido su contestación a la demanda entablada en su contra dentro del término que para tal efecto se le concedió, así como por haber sido declarados confesos de las posiciones calificadas de legales en la audiencia celebrada el día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis, presunción que prueba plenamente en los términos del artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles, probanzas con las que se acredita este elemento en estudio, y que efectivamente, toda vez que su último pago se llevó a cabo en febrero de dos mil ocho, entonces, a partir de la siguiente mensualidad, sería exigible la obligación, es decir, en marzo de dos mil ocho, por lo que según lo previsto por el artículo 1146 del Código Civil, el lapso de diez años, se contarían precisamente desde esa fecha, para que se extinga así el derecho de pedir el cumplimiento de la obligación de pago, en las relatadas condiciones es que resulta procedente la acción de la actora, ya que en la especie aconteció la figura de la prescripción negativa, ello ante la omisión del

demandado de no requerir a los actores por el cumplimiento de su obligación contraída en el contrato base de la acción, es decir, no ejercer su derecho dentro del plazo de 10 años contados a partir de que se hizo exigible la obligación, en el supuesto de que la actora se encontrara en mora en el pago de la misma. En base a lo expuesto, es de reiterarse que la parte actora acredita los elementos de la acción que ejercita, resultando aplicable los siguientes criterios, que a continuación se transcriben:

PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. PLAZO PARA QUE OPERE EN EL SUPUESTO DE PAGOS EN PARCIALIDADES DERIVADOS DE UNA COMPRAVENTA (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

Para computar el lapso que habrá de transcurrir para que opere la prescripción negativa cuando se trata de pagos en parcialidades derivados de una compraventa, debe tomarse en consideración la regla general contenida en los artículos 1159 del Código Civil para el Distrito Federal y 1146 del Código Civil para el Estado de Baja California, la cual establece el plazo de diez años contados desde que la obligación pudo exigirse y no así la excepción prevista en los diversos numerales 1162 y 1149 de los Códigos Civiles citados, respectivamente, consistente en que tratándose de prestaciones periódicas, la prescripción negativa se verifica a los cinco años contados desde el vencimiento de cada una de ellas. Lo anterior es así, porque los referidos pagos en parcialidades, al derivar de un contrato instantáneo con ejecución diferida, no tienen la naturaleza de prestaciones periódicas, las cuales derivan de contratos de tracto sucesivo, en los que las partes se hacen prestaciones recíprocas de manera continua.

1a./J. 52/2002

Contradicción de tesis 110/2001-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito y el Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 21 de agosto de 2002. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Ana Carolina Cienfuegos Posada.

Tesis de jurisprudencia 52/2002. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiuno de agosto de dos mil dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente Juan N. Silva Meza, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XVI, Octubre de 2002. Pág. 169. **Tesis de Jurisprudencia.**

PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. OPERA TRATÁNDOSE DE PRESTACIONES PERIÓDICAS COMO EL PAGO DE INTERESES Y RENDICIÓN DE INFORMES PACTADAS EN UN FIDEICOMISO.

La prescripción negativa es un medio de librarse de obligaciones, que opera por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley, como se desprende de la interpretación sistemática de los artículos 1135, 1136 y 1158 del Código Civil para el Distrito Federal, de aplicación supletoria tanto a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por disposición del artículo 2o., fracción IV, de ésta, y a la Ley de Instituciones de Crédito, en términos de su artículo 6o., fracción III; legislaciones ambas aplicables tratándose de un fideicomiso en el que interviene como fiduciario una institución de banca múltiple. Entre los plazos extintivos de obligaciones legalmente previstos se encuentra el establecido en el artículo 1162 del mismo Código Civil, que rige para las prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, y es de cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas. La obligación periódica se caracteriza porque la prestación debe darse cada determinado tiempo, es decir, son prestaciones que el deudor debe dar en fechas determinadas, para agotar parcialmente su obligación, que se prolonga según lo pactado por las partes o por disposición de la ley, por lo que es una obligación que surge en fecha determinada. Por tanto, cuando se trata de obligaciones periódicas a cargo de la institución fiduciaria, derivadas del fideicomiso, como son las de pagar intereses, que deben entregarse a la fideicomisaria durante la vigencia del fideicomiso, cada vez que lo instruya un tercero facultado para ello, como el fideicomitente o un comité técnico, y la rendición de informes por parte de la institución fiduciaria que se realizan con una continuidad determinada, tienen una naturaleza periódica y les resulta aplicable el plazo especial de prescripción previsto en el precepto invocado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.3o.C.484 C

Amparo directo 867/2004. Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex. 3 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXII, Julio de 2005. Pág. 1487. **Tesis Aislada.**

En consecuencia, ante ello no queda más que acceder a las prestaciones reclamadas. Sin que sea procedente condenar en costas en virtud de que no se actualiza ninguna de las hipótesis contenidas en el artículo 141-I del Código de Procedimientos Civiles; consecuentemente de dicha prestación se deberá absolver a la parte demandada.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 55, 79-VI, 80, 81, 157, 256, 257, 294 y relativos el Código de Procedimientos Civiles es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio en el cual la parte actora acreditó los elementos de su acción en rebeldía de la parte demandada.

SEGUNDO. Se decreta la prescripción negativa de la acción hipotecaria, que pudiera derivar de la celebración del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés con Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes contendientes, contenida en la Escritura Pública número 9792 del volumen número ■■■■, de fecha 28 de febrero del 2002, del protocolo a cargo del Notario Público número 07 de esta Municipalidad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo partida número ■■■■ de la sección Civil de fecha 26 de abril del 2002.

TERCERO. En consecuencia, se ordena la cancelación de la inscripción de la hipoteca constituida sobre el bien inmueble adquirido por ■■■■ y ■■■■, mediante el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, contenido en el Testimonio de la Escritura Pública, descrita en el punto resolutive segundo, gravamen que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo la partida ■■■■ de la sección civil de fecha 26 de abril del 2002.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta resolución, remítase copia

certificada de la misma mediante oficio al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para efecto de que se sirva dar cumplimiento a lo previsto en el resolutivo tercero.

QUINTO. Sin que sea procedente condenar en costas en virtud de que no se actualiza ninguna de las hipótesis contenidas en el artículo 141-I del Código de Procedimientos Civiles.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles, publíquense los puntos resolutivos de esta sentencia por dos veces de tres en tres días en el periódico de mayor circulación en esta ciudad, que elija la parte interesada.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

ASÍ, definitivamente juzgado lo sentenció y firma electrónicamente Juez Primero Civil, Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán, ante su Secretaria de Acuerdos, Licenciada Elsa María Ocegüera Karam, 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.

VMVD/ANDRES-R

En el número **15183** del Boletín Judicial de fecha **09 DE MARZO DEL 2026**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____