

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DOS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTOS, los autos para dictar **Sentencia Definitiva** dentro del expediente número **1821/2023** relativo al juicio **ORDINARIO CIVI*** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED]), y;

RESULTANDOS

I. Que mediante escrito presentado el día treinta y uno de octubre [REDACTED] [REDACTED], compareció ante este Juzgado [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVI*** a [REDACTED] [REDACTED]), por las siguientes prestaciones:

"...a.- **a extinción del crédito que nos otorgaron, respecto del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado en escritura pública, instrumento público identificado como volumen número [REDACTED], del acta número [REDACTED], de fecha [REDACTED] [REDACTED] (...) por haber operado a mi favor, la prescripción negativa del crédito...*"

"b.- *Que como consecuencia de la Prescripción Negativa, la cancelación de la partida de inscripción número [REDACTED], sección civil de fecha [REDACTED], donde se aprecia la hipoteca constituida a favor de la demanda...*"

"c.- *Por el pago de los gastos y costas del juicio hasta su total conclusión...*"

II. Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó el emplazamiento a juicio de el demandado y una vez que el mismo se practicó, como consta del razonamiento actuarial de [REDACTED] [REDACTED] obrantes en autos, tal parte no la contestó por lo que se le acusó la rebeldía en que incurrió en proveído de fecha catorce de febrero del año dos mil veinticuatro y que se hizo valer, siguiéndose por todos sus trámites legales el juicio; se celebró la respectiva audiencia de conciliación, pruebas y alegatos en fecha [REDACTED] [REDACTED], 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. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es necesario establecer el cumplimiento de los **presupuestos procesales**, a efecto de estimar si el juicio tiene existencia jurídica y validez formal.

COMPETENCIA. En relación a los presupuestos procesales previos al proceso, **este Juzgador es competente para conocer del presente negocio**, así como para decidir el mérito del mismo, toda vez que el ejercicio de una acción real como la que nos ocupa corresponde al conocimiento del Juez al que corresponda el domicilio del inmueble en controversia, situación que se actualiza en el presente al ser sito en Tijuana, Baja California, de conformidad con los artículos 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

*EGITIMACIÓN. Por lo que respecta a las partes litigantes **quedó acreditada su capacidad procesal, así como la legitimación activa y pasiva**, toda vez que la acción fue intentada por el titular de la obligación pactada que garantiza la hipoteca cuya prescripción se reclamo en cuestión en lo personal en ejercicio de su propio derecho, en contra de aquel que esta en actitud de ejercitar dicha acción con arreglo al titulo inscrito, compareciendo el actor de forma personal y no por conducto de Apoderado *egal alguno, decretándose la rebeldía del demandado [REDACTED]

[REDACTED] por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

VÍA. **En relación a los presupuestos procesales previos a la sentencia, se actualizaron debidamente**, ya que la vía Ordinaria Civil seleccionada por la parte enjuiciante fue la correcta, al no encuadrar su

ejercicio dentro de aquellas señaladas en el artículo *24 del Código de Procedimientos Civiles, cobrando aplicación la diversa hipótesis normativa contenida en el *25 de la legislación en cita; asimismo, la relación jurídica procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda y contestación a la misma, no oponiéndose excepción alguna respecto de la incompetencia del presente Juzgador. Asimismo, se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia el Suscrito Juez, **se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.**

III. Sujeto 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, 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 determinar si en el juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción, aun en rebeldía de la parte demandada.**

IV. Por su parte, el artículo 1145 del Código Sustantivo Civil, señala que: *"a 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."* Así como los artículos 2785 ***"a acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito"*** Y por ultimo el artículo 2808 Fracción VII " que establece *"Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca: VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria"*.

V. En razón de lo anterior, tenemos que puede deducirse como elementos constitutivos de la acción intentada para el caso específico en estudio son: **A). *a 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.**

VI. Ahora bien, respecto del **primer elemento** la parte actora, señala

"...HECHO 1.- Es el caso señalar que en fecha [REDACTED], celebré y formalicé contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, en mi carácter de trabajador y parte acreditada... con el [REDACTED]; en su carácter de acreditante, ... el cual, tuvo por objeto otorgarme un crédito por la cantidad de [REDACTED], que en aquella fecha equivalía al monto de [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), el cual se destino al pago del precio de la operación de compraventa."

A fin de acreditar los hechos expuestos obrantes en autos, los siguientes medios probatorios;

Documental Pública consistente en Copia certificada de la Escritura Pública Número [REDACTED] del Volumen Número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la Fe del Notario Público Número [REDACTED] de Tijuana, Baja California, que contiene entre otros actos, el contrato de apertura de crédito, celebrado entre [REDACTED] como comprador y a [REDACTED] como vendedor, por no ser objetadas por la parte contraria, resultan de un valor probatorio pleno para lo que en las mismas se contiene, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 322, 323, 328 así como *05 del Código de Procedimientos Civiles.

Atendiendo al contenido de la documental en análisis, ha quedado plenamente acreditado el primer elemento de la acción intentada relativa a la existencia de la obligación de pago a cargo de los hoy actores y a favor de los demandados, **es que se reitera quedó plenamente acreditado el elemento en estudio.**

V.- 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 el hoy actor argumenta en el hecho 6 de su demanda:

"Tomando en consideración los hechos que anteceden, que desde la fecha [REDACTED], que realice mi último pago, al día de hoy, [REDACTED], se advierte que ha transcurrido el término de 10 años, sin que haya mediado sentencia a que se refiere el artículo 2785 del código Civil del estado vigente, tanto para hacer exigible la obligación de pago, que el hoy demandado me otorgó en razón del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, como para ejercer nuevamente la acción hipotecaria que conforme a derecho le corresponde al amparo del instrumento público que se acompaña, más los accesorios generados por el no pago del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y con Garantía Hipotecaria, formalizado en la Escritura Publica número [REDACTED], del volumen [REDACTED], bajo el protocolo de la Notaria

Pública número [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, instrumento que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad de Tijuana, Baja California, bajo la partida número [REDACTED], sección civil de fecha [REDACTED], del Folio Real [REDACTED], como que igualmente ha operado en su perjuicio la prescripción negativa de la acción real de cobro que le correspondía, y de conformidad a lo que señala el artículo 2808 fracción VII del Código de Procedimientos Civiles, por tanto, además es procedente se declare la cancelación de la partida de inscripción [REDACTED], sección civil de fecha [REDACTED], del Folio Real [REDACTED], relativa a la hipoteca constituida a favor del [REDACTED]."

Que para acreditar este elemento la parte actora ofreció en adición a los medios probatorios antes valorados como lo es Contrato de Apertura De Crédito, señalado en líneas anteriores, los siguientes medios de prueba:

***A DOCUMENTA* PÚBLICA**, consistente en Certificado de Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mismos que no fueron objeto de modo alguno por la demandada, y que es de valor probatorio en términos de los artículos 329, 330 y *18 del Código de Procedimientos Civiles.

Probanza de las que se desprende el acreditamiento del hecho que señala y la fecha en que se dejó de pagar lo pactado dentro del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria han transcurrido **diez años** sin que las demandadas hayan exigido el cumplimiento de dicha obligación.

Por lo que según lo previsto por el artículo 2785 del Código Civil, el lapso de diez años, se contarían precisamente desde el momento, en que la acción hipotecaria pudo ejecutarse con arreglo al título inscrito, es decir, para que se extinga así el derecho de pedir el cumplimiento de la obligación de pago mediante la acción hipotecaria, en las relatadas condiciones deberán reunirse dichos elementos resultando 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 de la demandada de requerir al actor 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.

Toda vez que el contrato base de la acción señala que puede reclamar el vencimiento anticipado a la falta de pagar puntualmente cualquier cantidad que estuviere obligada pagos vencidos. *a accionante señala que su último pago fue en el mes de [REDACTED], por lo que a partir de [REDACTED] del mismo año resulta exigible la obligación,

transcurriendo el plazo de diez años a partir del día siguiente, por lo que la prescripción negativa opero en la fecha de [REDACTED] [REDACTED] acreditando entonces el segundo elemento.

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:

Registro digital: 185682

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 52/2002

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Octubre de 2002, página 169

Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. P*AZO PARA QUE OPERE EN E* SUPUESTO DE PAGOS EN PARCIA*IDADES DERIVADOS DE UNA COMPRAVENTA (*EGIS*ACIONES DE* DISTRITO FEDERA* Y DE* ESTADO DE BAJA CA*IFORNIA).

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. *o 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.

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. [REDACTED] 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.

Registro digital: 177880

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.484 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Julio de 2005, página 1487

Tipo: Aislada

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

*a 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 *ey General de Títulos y Operaciones de Crédito, por disposición del artículo 2o., fracción IV, de ésta, y a la *ey 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. *a 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 TRIBUNA* CO*EGIADO EN MATERIA CIVI* DE* PRIMER CIRCUITO.

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 *ópez Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

En consecuencia, habrá de declararse la procedencia de la acción intentada que ha operado la figura extintiva de la prescripción negativa de la acción para el reclamo de la obligación pactada dentro del **Contrato de Apertura de Crédito**, celebrado por una parte [REDACTED] [REDACTED] como acreditante ya garante hipotecario (**acrededor**) en primer y segundo lugar respectivamente y por otra parte como acreditada (**deudora**) [REDACTED].

Por lo que habiéndose otorgado como garantía hipotecaria el bien inmueble identificado como UNIDAD: [REDACTED] MÓDU*O: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], DE ESTA CIUDAD, TIJUANA, BAJA CA*IOFRNIA, CON *AS SIGUIENTES MEDIDAS Y CO*INDANCIAS: [REDACTED]% DETA**E DE SUPERFICIE: [REDACTED], e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso Partida número [REDACTED] de la sección civil de fecha [REDACTED] y por ende, tomando en consideración al efecto extintivo sobre la obligación de la cual sirvió como garantía, atento al art. 2808 fracción II del Código Civil deberá declararse la extinción de la Hipoteca por lo que con fundamento en el artículo 61, 62- II de la *ey del Registro Público de la Propiedad y De Comercio en Baja California deberá girarse oficio al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que una vez que cause ejecutoria esta sentencia, procederá a cancelar la partida relativa ala Hipoteca Inscrita remitiendo copia certificada de la misma mediante oficio al C. Registrador

Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

COSTAS.- No se realiza condena en costas, por lo que cada una reportara las que hubiere erogado, pues no obstante que la presente resolución es de carácter declarativa y que si bien el accionante reconoció que el contrato base de la acción que pretende prescribir fue suscrito por personas ajenas a la parte actora, esta autoridad considera que dicha actuación no importa temeridad o mala fe, esto aunado a la rebeldía de la demandada quien al no apersonarse a Juicio, no erogaron gasto alguno, ni fueron asistidos por profesional del derecho alguno, para estar en aptitud de reclamar mediante Incidente de *iquidación de Costas en términos de la ley de Aranceles, esto de conformidad a lo dispuesto por el artículo 141 fracción II del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 140, 141, 157, 256, 257 y relativos el Código de Procedimientos Civiles; es de resolverse y se,

RESUMEN

PRIMERO. Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio en el cual la parte actora acredito los elementos de su acción, en rebeldía de la partes codemandadas.

SEGUNDO. Se declara que ha operado la Prescripción Negativa de la acción hipotecaria, para el reclamo de la obligación pactada en del **Contrato de Apertura de Crédito**, celebrado entre las partes, contenido Escritura Pública número [REDACTED] del volumen [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del [REDACTED], Notario Público No. [REDACTED] de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, inscrita bajo Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso Partida número [REDACTED] de la sección civil de fecha [REDACTED]. Folio Real [REDACTED].

TERCERO. En consecuencia se declara la extinción de la Hipoteca pactada respecto de la obligación contenida en el **Contrato aludido** que pesa sobre el inmueble UNIDAD: [REDACTED] MÓDU*O: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], DE ESTA CIUDAD, TIJUANA, BAJA CA*IOFRNIA, CON *AS SIGUIENTES MEDIDAS Y CO*INDANCIAS: [REDACTED]%

DETA**E DE SUPERFICIE: [REDACTED]

CUARTO. Se ordena la cancelación de la inscripción de la hipoteca inscrita bajo Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso Partida número [REDACTED] de la sección civil de fecha [REDACTED], constituida sobre el bien inmueble en cuestión por los motivos expuestos en el presente fallo.

QUINTO. Se **absuelve** a la parte demandada al pago de los **gastos y costas** causadas al demandado originados en esta instancia en atención a los argumentos expuestos en el presente fallo.

SEXTO. 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 cuarto.

SÉPTIMO. NOTIFIQUESE PERSONA*MENTE.

Así lo acordó y firma electrónicamente **C. JUEZ OCTAVO CIVI*, *ICENCIADO PEDRO GA*AF HERNANDEZ GARCIA**, ante su **SECRETARIA DE ACUERDOS *ICENCIADA ANETTE BARAJAS**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, [REDACTED] 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.

En el número 14822 del Boletín Judicial de fecha 06 de agosto de 2024, se hizo la publicación de *ey. CONSTE.- En 07 de agosto de 2024 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número 14822 del Boletín Judicial de fecha 06 de agosto de 2024. CONSTE. CAAH