





admitió la demanda en la vía y forma propuestas y toda vez que el actor manifestó desconocer el domicilio de la parte demandada "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, se ordenó girar oficios a COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD SUMINISTRADOR DE SERVICIOS BÁSICOS, TELÉFONOS DEL NOROESTE, S.A. DE C.V., COMISIÓN ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE MEXICALI, RECAUDACIÓN DE RENTAS MUNICIPAL y RECAUDACIÓN DE RENTAS DEL ESTADO, a efecto de que informaran si en sus archivos se tenía registrado domicilio de la parte demandada y de ser así lo proporcionaran a este juzgado; en las constancias actuariales de fechas [REDACTED] y [REDACTED], se hizo constar la imposibilidad de emplazar a la demandada "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO; en el auto de fecha [REDACTED] y toda vez que de los oficios girados a las diversas dependencias, se desprende que no se localizó domicilio de la parte demandada, se ordenó emplazar a "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO por medio de edictos por tres veces de tres en tres días, los cuales fueron publicados en el Boletín Judicial del Estado de fechas [REDACTED] [REDACTED] y en el periódico "El Mexicano" de fechas [REDACTED] [REDACTED]; en el acuerdo dictado el [REDACTED] se declaró la rebeldía a "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD

ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, toda vez que no contestó la demanda instaurada en su contra y por presuntivamente confeso de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda, así también se concedió a las partes el termino común de diez días para ofrecer las pruebas correspondientes, ordenándose publicar el acuerdo mediante edictos en el Boletín Judicial del Estado por dos veces de tres en tres días; los cuales fueron publicados en el Boletín Judicial del Estado de fechas [REDACTED] [REDACTED] se acordó sobre la admisión de las pruebas ofrecidas por la parte actora; en fecha [REDACTED] se desahogó la audiencia de Conciliación, Pruebas, Alegatos y Citación para Sentencia, en la cual al no existir pruebas pendientes por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, donde la parte actora alega lo que a su interés corresponde, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia; en consecuencia, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente, que es la que ahora se dicta; y //////////////////////////////////////

**CONSIDERANDO:**

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”; así mismo, en el artículo 1145 del Código Civil citado 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.- El actor funda su acción en el hecho de que el [REDACTED] [REDACTED] sus causantes [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] celebraron contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con la hoy demandada "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como "LA ACREDITANTE", [REDACTED] e [REDACTED] como "EL ACREDITADO", inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, [REDACTED] [REDACTED], en donde consta que el acreedor es "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, así mismo, se estableció que se otorgó un crédito de apertura de crédito en favor de la hoy actora por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]); de igual forma, se estableció el plazo del crédito se debería de pagar en [REDACTED]; que constituyó como garantía hipoteca preferente y puntual del crédito, sus intereses y en su caso los accesorios materia de dicho contrato, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven de dicho instrumento, de la ley o de resoluciones judiciales, en primer lugar y grado a favor de la acreditante "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,

SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, el inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED] (cláusula décima segunda del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria).//////////

Al igual que manifiesta que el [REDACTED] se dictó sentencia definitiva en el juicio ordinario civil de prescripción positiva en el expediente número [REDACTED] radicado en el [REDACTED] [REDACTED] en donde se declara que [REDACTED] [REDACTED] se ha convertido en el propietario del inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] con las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], en dicho juicio se ordenó girar oficio al REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO a efecto de inscribir la referida sentencia, la cual quedo registrada el [REDACTED] con número de partida [REDACTED].//////////

Por otra parte manifiesta que desde que entró a poseer el referido inmueble desde [REDACTED], se dejaron de pagar las amortizaciones mensuales estipuladas en la cláusula sexta relativa al pago de crédito y accesorios del capítulo tercero en relación a las cláusulas financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.//////////



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 Desclassificación 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.

un crédito de apertura de crédito en favor de [REDACTED] e [REDACTED] (propietarios registrales anteriores al hoy actor) por la cantidad de [REDACTED]; así mismo, se estableció el plazo del crédito que se debería de pagar en [REDACTED]; documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo previsto en los artículos 322, fracción II, 404 y 418 del Código de Procedimientos Civiles por ser de naturaleza pública y haberse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en función de la actividad encomendada, aunado a que no fueron objetados por la demandada, de manera que tienen valor probatorio pleno, atento a lo dispuesto 322, fracción II, 404 y 405 del Código de Procedimientos Civiles, con lo que se demuestra la existencia del acuerdo de voluntades pactado entre las partes del juicio.///  
////

Por otra parte, con la copia certificada del expediente número [REDACTED] relativo al juicio Ordinario Civil de prescripción positiva tramitado en el [REDACTED] de esta ciudad, se acredita que el hoy actor es el propietario registral del inmueble del que se reclama la cancelación del gravamen hipotecario.////

Ahora bien, en otro tenor cabe destacar que de [REDACTED] a la fecha de presentación de la presente demanda, que corresponde al día [REDACTED] transcurrieron en exceso los [REDACTED] requeridos para que opere la prescripción

negativa de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo 1,145 del Código Civil para el Estado de Baja California en donde se establece que: *“La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la Ley”*; así como en el artículo 1,146 del ordenamiento legal antes referido en donde 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, sin que en el expediente en que se actúa aparezca alguna constancia o actuación en la cual la parte demandada "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO haya realizado actos tendientes para interrumpir la prescripción negativa del cobro del crédito documentado a su favor descrito en el primer párrafo del considerando III de esta sentencia. //

Se corrobora lo anterior con la confesión ficta de la parte demandada "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, quien no compareció a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que mediante proveído de fecha [REDACTED] se le declaró la correspondiente rebeldía y se le tuvo por presuntivamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda.//

En estas condiciones, se considera procedente la acción de prescripción negativa de la garantía hipotecaria derivada del

contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por los propietarios del inmueble anteriores al hoy actor con "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como "LA ACREDITANTE", [REDACTED] e [REDACTED] como "EL ACREDITADO" como causantes de [REDACTED] el [REDACTED], obrante en la [REDACTED] [REDACTED], inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo [REDACTED] [REDACTED], respecto del inmueble identificado como: [REDACTED] [REDACTED] con superficie de [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED] [REDACTED], por haber transcurrido el lapso de diez años a que se hace referencia en el artículo 1,146 del Código Civil para el Estado.///

V.- Conforme a lo anteriormente señalado, se impone resolver que el actor demostró los actos constitutivos de su acción mientras que la parte demandada "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, fue declarada confesa de las prestaciones reclamadas, lo que da origen a declarar que ha operado en favor del accionante [REDACTED] como

causahabiente de [REDACTED] e [REDACTED], la prescripción negativa de la obligación contraída en el contrato hipotecario celebrado originalmente entre "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como "ACREDITANTE", [REDACTED] e [REDACTED] como "ACREDITADOS" según [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ante el [REDACTED] [REDACTED]; y por ende se declara extinguido el derecho de la institución crediticia para exigir su cumplimiento; como consecuencia de la prescripción, se decreta la cancelación de las anotaciones registrales sobre el inmueble identificado [REDACTED] [REDACTED], con superficie de [REDACTED], que obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo contrato de compraventa [REDACTED] [REDACTED], por haber transcurrido el lapso de diez años a que se hace referencia en el artículo 1,146 del Código Civil, por lo que después de que cause ejecutoria esta resolución deberá girarse oficio al Registro Público antes citado con los insertos necesarios para que proceda a cancelar la inscripción de la partida ya mencionada.//////////

**VI.-** En atención a que de autos se advierte que el presente procedimiento encuadra en la hipótesis prevista en el artículo 141, fracción II, inciso a) del Código Procesal Civil, por haberse intentado una acción declarativa no se hace especial condena en costas, por lo que cada una de las partes deberá

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 Desclassificación 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.

soportar las que haya sufragado. //////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////

**VII.-** Por actualizarse el supuesto del artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles, publíquense los puntos resolutivos de esta sentencia por medio de edictos por DOS VECES DE TRES EN TRES DIAS en el Boletín Judicial del Estado o en cualquiera de los periódicos de mayor circulación en la ciudad. //////////////////////////////////////  
///

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** El actor [REDACTED], acreditó los elementos constitutivos de su acción, mientras que la demandada "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, no contestó la demanda ni opuso excepciones; en consecuencia //////////////////////////////////////

**SEGUNDO.-** Se declara que ha operado en favor de [REDACTED] [REDACTED] como causahabiente de [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], la prescripción negativa respecto de la obligación contraída en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria según [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que obra inscrito en el Registro

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 Desclassificación 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.

Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo contrato de compraventa [REDACTED] [REDACTED] en relación al gravamen en primer lugar y grado a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como "ACREDITANTE", [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] como "ACREDITADOS" como causantes de [REDACTED], y por extinguido el derecho de la institución bancaria para exigir su cumplimiento, y como consecuencia de la prescripción, se decreta la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado [REDACTED] [REDACTED], con superficie de [REDACTED].////////

**TERCERO.-** Después de que cause ejecutoria esta sentencia, previa petición de parte interesada, deberá girarse oficio con los insertos necesarios al REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE ESTA CIUDAD para que proceda a cancelar las inscripciones antes mencionadas.////////

**CUARTO.-** No se hace especial condena en costas, por lo que cada una de las partes deberá soportar los gastos efectuados en el presente juicio./////////  
/

**QUINTO.-** Se ordena publicar los puntos resolutivos de esta sentencia por medio de edictos por DOS VECES DE TRES EN TRES DIAS en el Boletín Judicial del Estado o en cualquiera

de los periódicos de mayor circulación en la ciudad. ///////////////

/

**SEXTO.-** En la versión pública, impresa o electrónica de la presente determinación, se suprimirán los datos considerados como confidenciales o reservados, con fundamento en los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Mexicana, artículo 7 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, artículo 5, fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California y artículos 4, 6, 9, 10 y 13 de los Lineamientos para la elaboración de versiones públicas de documentos y resoluciones que tiene bajo su resguardo el Poder Judicial del Estado de Baja California.//

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente. ///////////////

Así lo acordó y firmó electrónicamente el JUEZ PRIMERO CIVIL, LIC. JORGE DUARTE MAGAÑA, ante el Secretario de Acuerdos LIC. JESUS MATIAS SIGALA AGUIRRE, quien 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. No. 766/2023  
ORD.CIV. PRES. NEGATIVA

JDM/JSA  
**ACTUARIO**

En el número 14,870 del Boletín Judicial del Estado de fecha 15 de octubre del 2024 se hizo la publicación de Ley del auto que antecede.- CONSTE.-

El día 16 de octubre del 2024 a las doce horas, surtió efectos la notificación anterior, publicada en el mencionado número de Boletín Judicial.- CONSTE.-