



Sentencia número: 104/2021

Ciudad Victoria, Tamaulipas; veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

Visto para resolver el expediente **1251/2020**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por

*****, ***** *****, en contra del

***** y el

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el tres de diciembre del dos mil veintiuno, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles del primer distrito judicial, compareció ***** *****, a promover la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción, en contra del

***** y el

*****; fundándose en las

cuestiones de hecho y de derecho que estimó aplicables,

reclamando las siguientes prestaciones:

- a).-De la persona moral denominada ***** se demanda la declaración judicial de que se encuentra prescrita a mi favor la obligación contenida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria contenida en el instrumento 5,005 de fecha 06 de diciembre de 2004, pasado ante la fe del licenciado Alfonso Fuentes García, notario público número 233 con residencia en ciudad

Reynosa, Tamaulipas, y como consecuencia, la cancelación de los gravámenes de hipoteca que pesan sobre las fincas números 34015 y 324027 del municipio de Nuevo Laredo.

b).-De la demandada Director General del Registro Público de la Propiedad, se demanda la cancelación de las hipotecas que constan en las fincas inmatriculadas con los números 34027 y 34015 del municipio de Nuevo Laredo.

c).-Pago de los gastos y costas que se generen en el presente juicio.

Segundo. Mediante proveído de fecha diez de enero de dos mil veinte (previa prevención debidamente cumplimentada), se admitió la demanda en cita, ordenando los emplazamientos correspondientes, mismos que tuvieron verificativo el cuatro de febrero de dos mil veintiuno.

Tercero. Por escrito presentado el diecisiete de febrero del año que transcurre, uno de los apoderados legales de la institución financiera demandada, compareció para efecto de allanarse a las prestaciones reclamadas por la accionante, programándose fecha y hora para la ratificación correspondiente.

Sin embargo, ante la falta de ratificación de la parte demandada, por proveído de fecha cinco de abril del año en curso, se le declaró rebelde; situación que también aconteció (declaración de rebeldía), respecto al

Por tanto, se abrió el procedimiento a pruebas, ofertándose las que las partes estimaron oportunas.



Posteriormente la actora formuló los alegatos de su intención; finalmente, el catorce del presente mes y año, se citó a las partes para oír sentencia, la que se pronuncia al tenor siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por la actora es la correcta, según lo previsto en el artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues en la especie se reclama la cancelación de una hipoteca.

*“Artículo 470. Se ventilarán en juicio sumario:
VIII.- Las que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice; y”*

Tercero. Legitimación. La actora compareció como propietaria de los bienes inmuebles hipotecados, los cuales se identifican como Fincas 34015 y 34027 del Municipio de

Nuevo Laredo, Tamaulipas, teniendo legitimación ad causam en juicio; mientras que la institución financiera cuenta con dicho carácter al ser quien tiene las hipotecas a su favor.

Por otro lado, fue correcto el llamamiento a juicio del Instituto Registral y Catastral en el Estado, como autoridad encargada de dar publicidad a los bienes inmuebles en el Estado.

Cuarto. Fijación del debate (litis). La misma quedó fijada con el escrito de demanda y los proveídos que decretaron la rebeldía de los demandados.

La accionante dijo que en fecha seis de diciembre de dos mil cuatro, celebró con la institución financiera demandada un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, el cual se otorgó por la cantidad de \$1,650,000.00 (un millón seiscientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), los cuales fueron destinados a liquidez hipotecaria, y una diversa suma por \$49,500.00 (cuarenta y nueve mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) y en el que se dejaron como garantía los bienes inmueble motivos del presente juicio.

Refirió que el plazo máximo del crédito fue a ciento ochenta meses, y dijo que el primer pago debía realizarse el día tres de enero del año dos mil cinco.

Por otro lado, señaló que desde el día tres de noviembre del año dos mil seis, dejó de realizar los pagos correspondientes,



y que por tanto desde el cuatro de diciembre de dos mil seis, la parte demandada se encontraba en posibilidades de dar por vencido anticipadamente el contrato de hipoteca.

Por último, afirmó que por el paso del tiempo la hipoteca ha prescrito.

Mientras que la institución financiera aceptó los hechos de la autora del juicio, ello al haberse decretado su rebeldía, aunado al allanamiento previo, el cual si bien no fue ratificado presume la aceptación de hechos.

Quinto. Estudio. Para acreditar dicha cuestión, los accionantes adjuntaron a su escrito inicial de demanda, las siguientes documentales

1.- Documental Pública.

Referente al certificado de gravamen de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte, expedido por el ***** de Tamaulipas, respecto de la Finca 34015 del Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas.

2.- Documental Pública.

Consistente en el certificado de gravamen de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, expedido por el ***** de Tamaulipas,

respecto de la Finca 34027 del Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas.

3. Documental Pública.

Concerniente a una copia certificada por el Encargado del Despacho de la Oficina Registral, del ***** , relativa al Primer Testimonio de la escritura pública 5,005, volumen CCXXXIX de fecha seis de diciembre del año dos mil cuatro, del protocolo de la Notaría Pública 233 con ejercicio en esta ciudad, la cual contiene un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre las partes del presente sumario.

Tales probanzas merecen valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del código de procedimientos civiles, acreditando la existencia de un gravamen de hipoteca en los bienes inmuebles propiedad de la actora, derivado de un crédito por la cantidad de \$1,650,000.00 (un millón seiscientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional); que el crédito debía pagarse en un plazo de quince años; y que podría declararse su vencimiento anticipado si la parte acreditada incumplía con uno o más pagado a capital.

Sexto. Decisión. La acción demandada por la parte actora, resulta **procedente y fundada**.



Lo anterior tomando en consideración que la institución demandada, no hizo valer acción alguna.

Luego entonces, si no se ha exigido el pago desde que se pudo haber decretado el vencimiento anticipado del contrato, y que lo fue el cuatro de diciembre del año dos mil seis, en razón del incumplimiento del pago del tres de noviembre del citado año, a la fecha de presentación de la demanda (trece de diciembre de dos mil veinte), se concluye que ha transcurrido en exceso el término para que operara la prescripción de la acción que tenía en su favor la parte demandada, actualizándose con ello la figura de la prescripción, por el sólo devenir del tiempo, sin demandar judicialmente el crédito, no obstante haberse hecho exigible.

Lo anterior tomando en consideración que las acciones civiles por regla general, prescriben en cinco años a partir de que una obligación se hizo exigible, según reza el artículo 1508 del Código Sustantivo Civil vigente en el Estado, “ *... Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento...*”, y tratándose de la acción hipotecaria por regla especial el diverso dígito 2295 del mismo ordenamiento legal señala que: “*...La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y ésta acción*

confieren al acreedor ...”; por lo tanto, atendiendo incluso a las dos reglas en materia de prescripciones, es claro que el derecho del acreedor ha prescrito.

Además se colige de los preceptos legales antes mencionados, que al ser interpretados en estricto sentido, nos llevan a la conclusión que en el caso concreto los gravámenes del que se solicita su cancelación, son susceptible de ser cancelados, puesto que si atendemos la finalidad de la figura jurídica denominada garantía hipotecaria, se colige que a través de la misma el acreedor tiene la posibilidad legal de que el pago del crédito otorgado se encuentre garantizado con algún inmueble; sin embargo, en virtud del tiempo transcurrido para hacer efectiva tal garantía, no existe razón para su subsistencia y en consecuencia debe ser cancelado.

No pasando por alto que existió un juicio hipotecario promovido por la demandada en contra de la actora (hecho notorio), sin embargo en dicho juicio se decretó la figura de la caducidad, siendo entonces ineficaces las actuaciones del citado juicio, volviendo las cosas al estado que tenían antes de la presentación de la demanda, lo que de forma alguna interrumpe la prescripción invocada por la accionante.

En tales condiciones y tal como ya se había adelantado, deberá declararse procedente y fundada la acción de



prescripción de la acción hipotecaria, respecto de los bienes inmuebles que forma parte de la litis del presente juicio, lo que deberá realizarse conforme a los trámites correspondientes.

Consecuentemente, y una vez que esta sentencia goce de firmeza legal o bien pueda ejecutarse con arreglo a la ley, deberá girarse oficio al Director del ***** , a fin de que proceda a realizar la cancelación de los gravámenes de hipotecas que pesan sobre los bienes de la parte actora; a continuación se transcriben.

Finca	Gravamen a cancelar.
34015	HIPOTECA A FAVOR DE ***** . POR UN MONTO DE \$1,650,000.00 M.N., INSCRITA EN EL REGITRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD BAJO EL NÚMERO 84, LEGAJO 1008, SECCIÓN II, AÑO 2005.
34027	HIPOTECA A FAVOR DE ***** . POR UN MONTO DE \$1,650,000.00 M.N., INSCRITA EN EL REGITRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD BAJO EL NÚMERO 84, LEGAJO 1008, SECCIÓN II, DE FECHA 26/01/2005. CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 1A DE FECHA VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL DIEZ.

Por último y en razón de que no se advierte temeridad o mala fe de la parte demandada, se le absuelve del pago de gastos y costas, tal y como lo establece el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y fundado, **se resuelve:**

Primero. La actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, mientras que la parte demandada no se opuso a las prestaciones reclamadas.

Segundo. Ha procedido y se declara procedente y fundada la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción, promovida por ***** y ***** y ***** , en contra del

 ***** y el

Tercero. Se decreta la cancelación de las hipotecas referidas en la parte considerativa de este fallo en perjuicio de

Cuarto. En su oportunidad, gírese atento oficio al Director del ***** , para que sirva dejar sin efecto la inscripción de hipotecas que pesan sobre los bienes de la parte actora; a continuación se transcriben.

Finca	Gravamen a cancelar.
34015	HIPOTECA A FAVOR DE ***** . POR UN MONTO DE \$1,650,000.00 M.N., INSCRITA EN EL REGITRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD BAJO EL NÚMERO 84, LEGAJO 1008, SECCIÓN II, AÑO 2005.
34027	HIPOTECA A FAVOR DE ***** . POR UN MONTO DE \$1,650,000.00 M.N., INSCRITA EN EL REGITRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD BAJO EL NÚMERO 84, LEGAJO 1008, SECCIÓN II, DE FECHA 26/01/2005. CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 1A DE FECHA VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS



MIL DIEZ.

Quinto. Se absuelve a la parte demandada del pago de gastos y costas, por lo motivos expuestos en la parte final del considerando sexto de esta sentencia culminatoria.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGCL/L'AMML/L'FCL. 1251/2020

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 104/2021 dictada el (VIERNES, 28 DE MAYO DE 2021) por el JUEZ, constante de 12 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.