



Sentencia número: 00321/2022

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a doce de octubre de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente **440/2022**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por *********, en contra de *********.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el veintinueve de abril de dos mil veintidós, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles con asiento en el primer distrito judicial, comparecieron *********, a promover la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción, en contra de *********; fundándose en las cuestiones de hecho y de derecho que estimaron aplicables, reclamando las siguientes prestaciones:

a).- *A la Empresa denominada *********, se le demanda la extinción por prescripción negativa, de la obligación prevista en el Contrato Civil de Reconocimiento de Adeudo con garantía Hipotecaria en primer lugar de grado y preferencia, celebrado en fecha 25 de Junio del año 2010, ante la Fe del ********* Notario Público número 207 con Jurisdicción en éste Primer Distrito Judicial.*

b).- *Del Instituto Registral y Catastral en el Estado, se demanda precisamente la Cancelación de la Inscripción consistente en el Gravamen por Garantía Hipotecaria otorgada mediante la Escritura 17,125 en fecha 25 de Junio del año 2010, ante la Fe del C. ********* Notario Público número 207 con ejercicio en esta Ciudad Capital. Lo cual se hará por virtud de la Declaración Judicial de la Extinción total del Gravamen que pesa sobre el bien inmueble que aparece inscrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Estado, bajo el número de*

*finca 1433, del Municipio de Soto La Marina, Tamaulipas, a favor de EMPRESA ******

Segundo. Mediante proveído de fecha cuatro de mayo de dos mil veintidós, se admitió la demanda en cita, ordenando los emplazamientos correspondientes, mismos que tuvieron verificativo de la siguiente manera:

- |***** , el diecisiete de junio de dos mil veintidós.
- ***** , el veintidós de junio de dos mil veintidós.

Tercero. Una vez que fueron debidamente emplazados los demandados a juicio, compareció en tiempo y forma ***** , por conducto de su apoderado legal a oponer las excepciones que consideró oportunas; mientras que el |***** , no compareció al presente sumario.

Posteriormente el dieciséis de agosto del año dos mil veintidós, se abrió el procedimiento a pruebas.

Finalmente el treinta de septiembre del presente año, se citó a las partes para oír sentencia, la que se pronuncia llegado el momento bajo el 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 el actor 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, y tiene además fundamento correlacionado en la fracción VII, del artículo 2335, del código sustantivo civil en vigor; de ahí la indudable idoneidad de la vía.

“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”

Artículo 2335.- La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos:

VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal; y”

Sin necesidad de que exista previa declaración judicial de prescripción de la acción en un juicio ordinario, pues para poder cancelar la hipoteca, únicamente se debe estar a

cualesquiera de las hipótesis previstas en el numeral 2335 del Código Civil del Estado.

A fin de justificar lo antes dicho, se cita por **analogía**, la tesis con número de registro 2017852 de rubro y texto siguiente:

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. ES LA PROCEDENTE PARA RECLAMAR LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA, CONFORME AL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

*El cómputo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria inicia una vez que la obligación garantizada se incumple, y su efecto consiste en extinguir la obligación correlativa del derecho real de hipoteca, así como el derecho para pedir judicialmente su cumplimiento. Así, el deudor hipotecario podrá hacer valer dicha prescripción por la vía de acción o de excepción. En el primer supuesto, el juicio tendrá por objeto la extinción de la hipoteca y su registro, en términos de la [fracción VII del artículo 2941 del Código Civil para el Distrito Federal](#), aplicable para la Ciudad de México, que prevé como causa de extinción de aquélla la prescripción de la acción relativa. Por tanto, la vía procedente para ejercer esta acción es la especial hipotecaria, pues el artículo [468](#) del código adjetivo invocado, expresamente prescribe que debe tramitarse en esa vía todo juicio que tenga por objeto, entre otros, la extinción de una hipoteca y su **cancelación** registral, sin que distinga la causa en que se fundamenta, de modo que cualquiera que sea el motivo legal que sustente la pretensión, el juicio deberá tramitarse conforme a los requisitos y formalidades que el legislador estableció para la vía especial hipotecaria, sin necesidad de previa **declaración** judicial de prescripción de la acción en un juicio ordinario.*

Sin que resulte ocioso destacar - como argumento de mayor abundamiento -, que si bien es cierto el expresado artículo 470 fracción VIII, del código adjetivo civil vigente en la entidad, aloja de entre otros alcances al de cancelación de la hipoteca, y no así a su extinción, no menos inconcuso lo es



también que ambos temas (cancelación y extinción), tienen en el caso de la especie un mismo origen o provienen de una misma causa, a saber, el de estar prescrita la acción hipotecaria, de ahí que se considere que se encuentran en una relación de equiparación y por ende en identidad jurídico-sustancial, y por ello la cancelación de la hipoteca fundada en una acción prescrita, no se opone a la normatividad contenida en el artículo 2335 fracción VII, del código civil en vigor; antes bien, son sustancialmente compatibles, tomando en cuenta su común origen (prescripción de la obligación); y en elemental congruencia con lo anterior es que se justifica entonces la procedencia de la vía sumaria.

De ahí que el uso o empleo indistinto de los vocablos cancelación o extinción, cuando tienen un origen único y producen la misma consecuencia, es irrelevante en juicio.

Tercero. Legitimación. Los actores comparecieron por sus propios derechos; los CC. *****, como partes del contrato motivo del presente juicio; y, el C. *****, como actual propietario del bien inmueble sobre el cual pesa la hipoteca.

Mientras que Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma, S.A. de C.V., cuenta con dicho carácter al ser quien tiene la hipoteca a su favor; destacando que la persona que la representa

(Licenciado Gerardo Gómez Fernández), acreditó ser su apoderado legal.

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, empero, no como parte interesada propiamente dicha.

Cuarto. Fijación del debate (litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda y el de contestación.

Demanda

Los autores del juicio dijeron que el actual propietario del bien inmueble identificado como Finca 1433 del Municipio de Soto la Marina, lo era el C. Oscar Daniel Torres Sánchez, ya que existía un donación a su favor por parte de *********, quienes habían celebrado un contrato de reconocimiento de adeudo y garantía hipotecaria con la demandada Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma, S.A. de C.V.

Señalaron que el contrato de reconocimiento de adeudo y garantía hipotecaria, había sido por la cantidad de \$280,000.00 (doscientos ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional), mismo que debía pagarse en un plazo de treinta y seis meses.



Y afirmaron que se había actualizado la figura de la prescripción.

Contestación.

Por su parte, la demandada dijo que la acción prescribía hasta los diez años, y que por tanto aún tenía el derecho de demandar la hipoteca.

Quinto. Estudio. Para acreditar la pretensión deducida en juicio, su autor ofertó el siguiente material probatorio.

1. Documental.

Consistente en instrumento público número 2597, efectuado ante la fe del Notario Público número 174, Lic. Antonio Marroquín Vargas, con ejercicio en esta Ciudad Victoria, Tamaulipas;

2. Documental.

Consistente en contrato de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria en primer lugar de grado y preferencia, celebrado en fecha 25 de junio del año 2010, confeccionado ante la fe del Notario Público 207 con ejercicio en esta ciudad.

Tales probanzas merecen valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 397, 398 y 402 del código de procedimientos civiles.

3. Instrumental de Actuaciones.

4. Presuncional legal y humana.

En cuanto a dichas probanzas, se les gradúa de valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal adjetivo.

Probanzas con las cuales se acredita en su orden de relación, que:

- El C. *********, es propietario del bien inmueble identificado como Finca 1433 del Municipio de Soto la Marina, al existir una donación a su favor.
- Los donantes *********, en fecha veinticinco de junio de dos mil diez, celebraron con la demandada un contrato de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria
- Que el contrato tenía un plazo de pago de treinta y seis meses.

Una vez que fueron analizados los hechos narrados por los accionantes y los documentos exhibidos, se advierte que la acción en cuestión deviene en apariencia fundada.

Lo anterior tomando en consideración que la parte acreedora y titular de los créditos, no hizo valer su acción conforme a lo



establecido en el contrato de fecha veinticinco de junio de dos mil diez, teniendo en cuenta que en el mismo se pactó que se pagaría en **treinta y seis mensualidades**.

Luego entonces conforme a lo pactado en el contrato accionario, el término máximo lo sería a los treinta y seis meses de la celebración del mismo, es decir, el veinticinco de junio de dos mil trece.

Siendo entonces que a la fecha de presentación de la demanda (veintinueve de abril de dos mil veintidós), ha transcurrido en exceso el término para que opere la prescripción de la acción que tenía en su favor la institución financiera demandada, a saber, **ocho años, diez meses y cuatro días**.

Sin dejar de lado 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 el gravamen de que se viene dando noticia, es susceptible de ser cancelado, puesto que, si atendemos la finalidad de la figura jurídica denominada garantía hipotecaria, se sigue 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 cancelada.

Lo anterior a reserva de las excepciones opuestas por las personas morales demandadas, mismas que se transcriben a continuación.

“FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.- La que se opone en virtud de que los accionistas todavía no tienen el término para que opere el supuesto de prescripción que pretenden hacer valer en el presente juicio.

OSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL EN LA REDACCIÓN DE LA DEMANDA.- La que se opone en cuanto a la forma imprecisa, poco clara e inexacta en la que han sido narrados los hechos, pues no establece hora, día, ni lugar exacto en los que ocurrieron los hechos de los cuales se adolece la hoy actora, por lo que deja en un completo estado de



indefensión a mi representada, pues no permite realizar una contestación concreta a los hechos vertidos en la presente demanda.

IMPROCEDENCIA DE LA VÍA. La que se opone en cuestión a la vía planteada por la actora, toda vez que pretende ejercer una acción en contra de un contrato celebrado con mi representada sin tomar en cuenta que dicha persona moral es una sociedad constituida conforme a las leyes mercantiles, por lo tanto, le asiste la calidad de comerciante, esto en base al artículo 3 del Código de Comercio, entonces, para mi representada, la celebración de dicho contrato es un acto de naturaleza meramente comercial, e independientemente de que para la actora sea un acto de naturaleza civil, la vía por la cual se debió realizar la presente demanda es en la vía mercantil, tal y como lo dispone el Código de Comercio en vigor, pues en su artículo 1050 dispone: ARTICULO. Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto este tenga naturaleza comercial para la otra tenga naturaleza civil la controversia de que el mismo derive se regirá conforme a las Leyes mercantiles.”

Destacando que la demandada no ofertó probanza alguna.

Una vez expuesto lo anterior, se procede al análisis de cada una de las excepciones opuestas.

Por lo que hace a la primera de ellas, la misma se califica de infundada, ya que conforme lo establecen los artículos 1 y 5 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, la ley aplicable al caso de la especie lo es la mencionada ley y no el Código Civil Federal.

ARTÍCULO 1.- *Las disposiciones de este Código rigen en el Estado de Tamaulipas, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las leyes federales.*

ARTÍCULO 5.- *Las disposiciones de este Código se aplican a todos los habitantes del Estado.*

Por tanto, resulta inaplicable el numeral 2918 del Código Civil Federal, que establece el que el término de la prescripción es de diez años, siendo aplicables los dispositivos legales 1508 y 2295 del Código Civil del Estado, los cuales establecen que el término de la prescripción hipotecaria lo es el de cinco años.

En lo que concierne a la segunda de las excepciones, la misma deviene infundada, toda vez que el escrito inicial de demanda cumple con los requisitos establecidos en el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ya que los hechos en que funda su petición son narrados sucintamente, con claridad y precisión, describiendo circunstancias de tiempo, modo y lugar, así como los fundamentos de derecho; aunado a que acompañó los documentos y copias que el numeral 248 de la citada legislación establece y, tan es así, que estuvo en aptitud jurídica de desdoblar su defensa conforme al artículo 258 de la ley del proceder civil local.

Por lo que hace a la última de las excepciones, la misma también se considera infundada, ya que como se estableció en el considerando segundo de este fallo culminatorio, la vía sumaria civil es la correcta, ello en razón de lo dispuesto por



el artículo 470 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles del Estado, correlacionado con la fracción VII, del artículo 2335, del código sustantivo civil en vigor; de ahí la indudable idoneidad de la vía.

*“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”*

Artículo 2335.- La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos:

***II.-** Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario.*

***VII.-** Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal; y”*

Reiterando que el artículo 470 fracción VIII, del código adjetivo civil vigente en la entidad, aloja de entre otros alcances al de cancelación de la hipoteca, y no así a su extinción, no menos inconcuso lo es también que ambos temas (cancelación y extinción), tienen en el caso de la especie un mismo origen o provienen de una misma causa, a saber, el de estar prescrita la acción hipotecaria, de ahí que se considere que se encuentran en una relación de equiparación y por ende en identidad jurídico-sustancial, y por ello la cancelación de la hipoteca fundada en una acción prescrita, no se opone a la normatividad contenida en el artículo 2335 fracción VII, del código civil en vigor; antes bien, son sustancialmente compatibles, tomando en cuenta su

común origen (prescripción de la obligación); y en elemental congruencia con lo anterior es que se justifica entonces la procedencia de la vía sumaria.

De ahí que el uso o empleo indistinto de los vocablos cancelación o extinción, cuando tienen un origen único y producen la misma consecuencia, es irrelevante en juicio.

Destacando que conforme al numeral 1390 bis 1 del Código de Comercio, la vía mercantil no es la idónea para demandar la cancelación de la hipoteca, ya que existe una tramitación especial para la misma.

Artículo 1390 Bis 1. No se sustanciarán en este juicio aquellos de tramitación especial establecidos en el presente Código y en otras leyes, ni los de cuantía indeterminada.

A fin de robustecer lo antes dicho, se cita por **analogía** de criterio la tesis 201561 de rubro y texto siguiente:

VIA SUMARIA HIPOTECARIA CIVIL, PROCEDENCIA DE LA. TRATANDOSE DE CONTRATOS MERCANTILES GARANTIZADOS CON HIPOTECA. *En los casos de celebración de contratos de crédito con garantía hipotecaria, la institución bancaria acreditante está en aptitud legal de elegir la acción que considere pertinente en defensa de sus intereses, incluyendo la acción hipotecaria en la vía sumaria civil, sin que sea obstáculo para ello que la hipoteca esté relacionada con una obligación de carácter mercantil, dado que la constitución, ampliación o división, registro y cancelación de una hipoteca, así como el pago o prelación del crédito que la misma garantice, se rige por disposiciones netamente de derecho civil. De ahí que el acreedor puede optar por el juicio que mejor convenga a sus intereses, pues así se infiere de lo dispuesto por el artículo 457, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, como incluso de la propia Ley de Instituciones de Crédito, la cual, en su artículo [72](#), establece en lo conducente, que el acreedor podrá ejercer sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, "o el que corresponda",*



*conservando su garantía real y su preferencia aun cuando los bienes derivados se señalen para la práctica de la ejecución.
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.*

Sexto. Decisión. En tales condiciones y tal como ya se había adelantado, deberá declararse procedente y fundada la acción de cancelación de hipoteca por estar prescrita la acción hipotecaria, respecto del bien inmueble que forma parte de la litis del presente juicio, lo que deberá realizarse conforme a los trámites correspondientes.

Consecuentemente, y tan pronto este fallo culminatorio cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, deberá girarse el oficio de estilo correspondiente al Director del I*****, a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre la Finca 1433 del Municipio de Soto la Marina, Tamaulipas, al estar prescrita la misma; a continuación se cita:

*HIPOTECA a favor de *****., con una participación del 100% para responder \$280,000.00 de monto. Plazo de contrato de crédito: 36 meses, con fecha de inicio viernes, 01 de octubre de 2010. Constituida en la inscripción 3a de fecha uno de octubre de dos mil diez.*

Finalmente, ante lo fundado de la presente acción, se deberá condenar a la persona moral Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma, S.A. de C.V., al pago de gastos y costas judiciales en favor de los actores; lo anterior, de conformidad

con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

Primero. La parte actora acreditó convenientemente los hechos constitutivos de su acción; y, la demandada Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma, S.A. de C.V, no probó sus excepciones.

Segundo. Se declara procedente y fundada la acción sobre cancelación de hipoteca, promovida por *****.

Tercero. Se decreta la cancelación de la hipoteca referida en el apartado propositivo de este fallo culminatorio, al estar prescrita la acción hipotecaria, ello en perjuicio de la codemandada Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma, S.A. de C.V.

Cuarto. En su oportunidad, esto es, tan pronto esta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, gírese atento oficio al Director del I*****, a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen que pesa sobre la Finca 1433 del Municipio de Soto la Marina, Tamaulipas, al estar prescrita la misma; a continuación se cita:

*HIPOTECA a favor de ***** con una participación del 100% para responder \$280,000.00 de monto. Plazo de contrato de crédito: 36 meses, con fecha de inicio viernes, 01 de octubre de 2010.*



Constituida en la inscripción 3a de fecha uno de octubre de dos mil diez.

Quinto. Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, en favor de los actores, en el entendido de que tal condena será cuantificable en ejecución de sentencia y en vía incidental.

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'RGC/L'AMM/L'FCL.

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 (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 12 DE OCTUBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de 17 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.