



Sentencia número: 48/2023.

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los (8) ocho días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Visto para resolver el expediente **855/2022**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por ***** , en contra de ***** y ***** .

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles de este primer distrito judicial, compareció ***** , a promover la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción, en contra ***** y *****; fundándose en las cuestiones de hecho y de derecho que estimó aplicables, reclamando las siguientes prestaciones:

- a).- La cancelación de la hipoteca inscrita en la Sección II, número 27139, legajo 545, de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y nueve, en favor de la institución bancaria ***** , para responder por un monto de \$145,789.00 (Ciento cuarenta y cinco millones setecientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.), que afecta la Finca número 110692 ***** o de Victoria, Tamaulipas;*
- b).- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, ante el supuesto de que las demandadas susciten controversia.*

Segundo. Correspondió conocer de tal demanda a este órgano jurisdiccional, misma que se admitió a trámite

mediante proveído de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022), en el que se radicó con el número de expediente **00855/2022**, ordenándose los emplazamientos correspondientes, mismos que tuvieron verificativo de la siguiente manera:

- El *********, en fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).
- La institución bancaria *********, en fecha veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Haciendo mención que la demandada *********, compareció por conducto del Licenciado *********, con el carácter de apoderado legal para pleitos y cobranzas, a dar contestación en fecha doce de diciembre de dos mil veintidós, manifestando allanarse a las prestaciones reclamadas por la parte actora; mientras que el aludido instituto fue estimado rebelde, al dejar de producir contestación a la demanda instaurada en su contra.

Posteriormente, mediante proveído de fecha nueve (9) de enero de la anualidad en curso se ordenó abrir el presente procedimiento a prueba, por el término de veinte (20) días comunes a las partes.



Por tanto, en términos del artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mediante proveído de fecha veintidós (22) de febrero de dos mil veintitrés, se citó a las partes a oír la sentencia correspondiente, la cual 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 aquella 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. La actora *********, compareció en su carácter de propietaria, sobre el cual pesa la hipoteca.

Mientras que *****, cuenta con dicho carácter al ser quien tiene la hipoteca a su favor.

Cuarto. Fijación del debate (litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda, el allanamiento del banco demandado y la rebeldía del ente registral.

La C. *****, refirió ser la actual propietaria del bien inmueble identificado como Finca 110692 del Municipio de Victoria, Tamaulipas.

Por otro lado, señaló que en fecha nueve (9) de junio de mil novecientos ochenta y nueve (1989), su extinto esposo *****, y ***** celebraron un contrato de mutuo interés y garantía hipotecaria, la cual fue inscrita ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.

Señaló que el contrato de apertura de mutuo interés y garantía hipotecaria, había sido por la cantidad de \$145,789,000.00 (Ciento cuarenta y cinco millones, setecientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.), mismo que debía pagarse en fecha límite el mes de junio de dos mil nueve (2009), como quedó señalado en la cláusula octava del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.

Y afirmó que se había materializado la figura de la prescripción, al haber transcurrido mas de veintisiete años.



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

1. Documental Pública.

Consistente en copia autorizada de la escritura pública número 7316 del Volumen 248 (doscientos cuarenta y ocho), confeccionada en fecha doce de agosto de dos mil veintiuno, ante la fe del Notario Público número 48, con ejercicio en esta ciudad, relativa a la protocolización de las principales constancias procesales, del juicio sucesorio testamentario a bienes de *****, radicado bajo el número 1236/2018, del índice del juzgado primero de primera instancia de lo familiar, en la que consta que ***** es designada única y universal heredera de los bienes que fueran propiedad de su extinto esposo, entre otros, el relativo a la Finca identificada con el número 110692, del índice del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.

2. Documental Pública.

Consistente en copia autorizada de la escritura pública número dos mil cuatrocientos veintitrés, del Volumen XXXVII, de fecha nueve de junio de mil novecientos ochenta y nueve, del protocolo de Instrumentos Públicos a cargo del Licenciado *****, Notario Público 71, con ejercicio en esta ciudad capital, que contiene contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de

Tamaulipas, en sección II, número 27139, legajo 545, de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y nueve, para responder por un monto de \$145,789,000.00 (Ciento cuarenta y cinco millones, setecientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.), a favor de la institución bancaria *********, gravamen inscrito en la sección II, número 27139, legajo 545, de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y nueve, constituida en la inscripción 1a. De veinticinco de enero de dos mil diecinueve.

3. Documental Pública.

Consistente en el certificado de registración de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, expedido por el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, respecto de la Finca identificada con el número 110692, terreno urbano, calle Primera Diagonal, superficie 118.00 metros cuadrados, clave catastral 010103125130, medidas y colindancias: al Norte 23.60 metros lineales con propiedad de la señora *********; al Sur 23.60 metros lineales con calle primera Diagonal Norte; al Oriente 6.00 metros lineales con propiedad del declarante; al Poniente 4.00 metros lineales propiedad de la familia Villanueva, Titular *********, en cuanto al 100% de la propiedad por adjudicación en juicio sucesorio testamentario.



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

4. Instrumental de Actuaciones.

5. Presuncional legal y humana.

En cuanto a dichas probanzas, se les gradúa de valor probatorio pleno, toda vez que el mismo se actualiza 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:

- La C. *********, es propietaria, del bien inmueble identificado como Finca 110692 del Municipio de Victoria, Tamaulipas.
- Los CC. ********* (extinto) y *********, celebraron un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.
- Que el contrato tenía un plazo de pago de con fecha límite del mes de junio de dos mil nueve.

Una vez que fueron analizados los hechos narrados por el accionante (causa de pedir) 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 contenido clausular del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, de fecha nueve de junio de mil novecientos ochenta y nueve, y en el que en la cláusula DECIMA SEXTA, el banco tendrá derecho a dar por vencida anticipadamente la obligación del acreditado al dejar de pagar puntualmente, y en forma convenida una o más mensualidades a cuenta de capital e intereses, y además en la cláusula OCTAVA, el plazo máximo del crédito lo fue de veinte años, entonces correspondería que el último pago debía ser el mes de Junio de dos mil nueve.

Siendo entonces que a la fecha de presentación de la demanda (veintinueve de septiembre 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, trece años a la fecha.

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.

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 ***** , a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen hipotecario inscrito en la sección II, número 27139, legajo 545, de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y nueve, constituida en la inscripción 1a. De veinticinco de enero de dos mil diecinueve, a favor de la institución bancaria ***** por un monto de \$145,789,000.00 (Ciento cuarenta y cinco millones, setecientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.), mismo que pesa sobre la Finca identificada con el número 110692, terreno urbano, calle Primera Diagonal, superficie 118.00 metros cuadrados, clave catastral 010103125130, medidas y colindancias: al Norte 23.60 metros lineales con propiedad de la señora *****; al Sur 23.60 metros lineales con calle primera Diagonal Norte; al Oriente 6.00 metros lineales con propiedad del declarante; al Poniente 4.00 metros lineales propiedad de la familia Villanueva, Titular ***** , en cuanto al 100% de la propiedad por adjudicación en juicio sucesorio testamentario, del Municipio de Victoria, Tamaulipas, al estar prescrita la misma; a continuación se cita:

Gravamen: Hipoteca a favor de la institución bancaria *** por un monto de**



\$145,789,000.00 (Ciento cuarenta y cinco millones, setecientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.), inscrito en la sección II, número 27139, legajo 545, de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y nueve, constituida en la inscripción 1a. De veinticinco de enero de dos mil diecinueve

Finalmente y en términos de la fracción I del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, deberá de absolverse a los demandados del pago de gastos y costas, al considerar que no existió temeridad, ni mala fe en su conducción procesal.

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

Primero. La parte actora acreditó convenientemente los hechos constitutivos de su acción; y, la demandada *********, se allanó ante la demanda instaurada en su contra, mientras que el ********* (codemandado) fue rebelde.

Segundo. Se declara procedente y fundada la acción sobre cancelación de hipoteca, respecto del bien inmueble identificado como finca número 110692, terreno urbano, calle Primera Diagonal, superficie 118.00 metros cuadrados, clave catastral 010103125130, medidas y colindancias: al Norte 23.60 metros lineales con propiedad de la señora *********; al Sur 23.60 metros lineales con calle primera Diagonal Norte; al Oriente 6.00 metros lineales con propiedad del declarante; al Poniente 4.00 metros lineales propiedad de la familia

Villanueva promovida por *****, inscrito ante el *****
*****; hipoteca que figura inscrita en sección II, número
27139, legajo 545, de fecha veintidós de junio de mil
novecientos ochenta y nueve

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
demandada *****.

Cuarto. En su oportunidad, esto es, tan pronto esta sentencia
cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley,
gírese atento oficio al *****, a fin de que proceda a
realizar la cancelación del gravamen que pesa sobre la Finca
110692 del Municipio de Victoria, Tamaulipas, al estar
prescrita la misma; a continuación se cita:

**Gravamen: Hipoteca a favor de la institución
bancaria ***** por un monto de
\$145,789,000.00 (Ciento cuarenta y cinco millones,
setecientos ochenta y nueve mil pesos 00/100
M.N.), inscrito en la sección II, número 27139,
legajo 545, de fecha veintidós de junio de mil
novecientos ochenta y nueve, constituida en la
inscripción 1a. De veinticinco de enero de dos mil
diecinueve**

Quinto. Se absuelve a la demandada del pago de los
gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del
presente juicio.



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'MAM. Exp.00855/2022

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) MARIA ISABEL ARGÜELLES MARTINEZ, 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 (48/2023) dictada el (MIÉRCOLES, 8 DE MARZO DE 2023) 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.