



Sentencia número: 240/2023.

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los (16) dieciséis días de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Visto para resolver el expediente **00362/2023**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por *********, por conducto de su apoderado legal Lic. *********, en contra de *********.

Resultando.

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

*1.- LA DECLARATORIA DE PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES, Y EN CONSECUENCIA, LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, A FAVOR DEL DEMANDADO BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., formalizada mediante escritura pública 8101, volumen 181m de fecha 22 de noviembre de 2014, ante el Lic. *********, Notario Público adscrito a la Notaría 137, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, respecto de la finca identificada bajo el número 121841, Terreno urbano con construcción, del municipio de Victoria, ubicado en Colonia Nuevo Santander, Lote 18, manzana 5, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con medidas y colindancias Noreste*

7.00 metros con lote 52; SURESTE en 20.00 metros con lote 18; SUROESTE en 7.00 metros con calle Segundo Conde de la Sierra G., y NOROESTE en 20.00 metros con LOTE 20.

2.- El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.

Segundo. Correspondió conocer de tal demanda a este órgano de la jurisdicción, misma que se admitió a trámite mediante proveído de fecha tres de mayo de dos mil veintitrés, en el que se radicó con el número de expediente 362/2023, ordenándose el emplazamiento correspondiente, mismo que fue realizado en fecha trece (13) de julio de dos mil veintitrés (2023), previa cita de espera, por conducto del C. Nicolás Vallejo Rivera, en su carácter de Gerente de sucursal bancaria.

Haciendo mención que el demandado no compareció a emitir contestación, por lo tanto, por proveído de fecha de treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, fue estimado rebelde, teniéndosele por admitidos los hechos del escrito inicial, salvo prueba en contrario; aperturándose además el periodo probatorio por el término de veinte días comunes para las partes, divididos en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer los medios de convicción y el segundo para desahogar los que hubieren ofrecido las partes, mismo que concluyó en fecha veintinueve de septiembre del año que



transcurre, posteriormente, y sin mediar alegaciones de las partes en términos del artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en fecha cuatro de octubre del año en curso, 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 y congruente 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 del inmueble sobre el cual pesa la hipoteca, por conducto de su apoderado legal Lic. *********,

justificando tal carácter con el poder general para pleitos y cobranzas, amplio cumplido y bastante, de fecha once de abril de dos mil veintitrés, confeccionado ante la fe del Notario Público número 48, Lic. *****, en ejercicio en esta Ciudad.

Mientras que el *****, 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, y el proveído que declaró la rebeldía del demandado.

Manifestó el apoderado legal que la C. *****, adquirió por contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, por un importe de \$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), garantizado con el bien inmueble urbano a fin de dar cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se describen en el instrumento público escritura pública número 8,101, volumen ciento ochenta y uno, volumen CLXXXI (ciento ochenta y uno), de fecha veintidós de noviembre de dos mil cuatro, confeccionada ante la fe del Licenciado Antonio Mercado Palacios, adscrito a la Notaría Pública número 137, de este distrito judicial, cuya garantía quedo



inscrita en el Instituto Catastral y Registral en sección II, No 19, legajo 4001, Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, en fecha cinco de enero de dos mil cinco, sobre el inmueble identificado como Finca numero 121841, Terreno Urbano con Construcción, del Municipio de Victoria, ubicado en Colonia Nuevo Santander, Lote 19, Manzana 5, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste con 7.00 metros con Lote 52; al Sureste en 20.00 metros con Lote 18; al Suroeste con 7.00 metros con calle Segundo Conde de la Sierra G.; al Noroeste en 20.00 metros con Lote 20.

Dijo que el contrato de crédito simple con la institución Bancaria fue celebrado el cuatro de diciembre de dos mil cuatro, teniendo fecha de vencimiento el día tres de diciembre de dos mil diecinueve, y ha transcurrido el tiempo desde la fecha de suscripción de la hipoteca, sin que se haya realizado aportación alguna a intereses, a capital o pago tendiente a la liquidación total o parcial del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, ni mucho menos se ha iniciado acción tendiente al cobro o para hacer efectiva la garantía del contrato, interrelación judicial o requerimiento extrajudicial alguno por parte del acreedor, no obstante que al contar con el carácter de acreditante, contando con la

oportunidad, derecho y facultades para realizar el cobro y/o abonos al crédito otorgado, omitió ejercer su derecho, operando a favor de ***** la prescripción de la acción en términos del artículo 1508 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas y 1159 del Código Civil Federal, que establecen un lapso de 5 y 10 años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, así como por lo dispuesto por el artículo 2918 del Código Civil Federal, en concordancia con el 2295 del Código Civil para el Estado.

Por otra parte, y como ya se dijo, el demandado institución bancaria, se mantuvo rebelde.

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

1. Documental Pública.

Consistente en copia certificada de la escritura pública 8101, volumen CLXXXI (ciento ochenta y uno), de fecha veintidós de noviembre de dos mil cuatro, confeccionada ante la fe del Licenciado Antonio Mercado Palacios, adscrito a la Notaría Pública número 137, de este distrito judicial, que contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por una parte el ***** y por la otra los señores *****.



2. Documental Pública.

Consistente en certificado de la finca 121841, de fecha siete de febrero de dos mil veintitrés del bien inmueble del presente juicio, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado.

3. Documental Privada.

La cual consiste en poder general para pleitos y cobranzas, de fecha once de abril de dos mil veintitrés, otorgado por *****, en favor del Lic. *****, confeccionado ante la fe del Notario Público número 48, Lic. *****, en 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.

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:

- Los CC. *****, y *****, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, con el *****, cuya garantía lo es el bien inmueble identificado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado como Finca número 121841, consiste en terreno urbano con construcción, del Municipio de Victoria, ubicado en Colonia Nuevo Santander, Lote 19, Manzana 5, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste con 7.00 metros con Lote 52; al Sureste en 20.00 metros con Lote 18; al Suroeste con 7.00 metros con calle Segundo Conde de la Sierra G.; al Noroeste en 20.00 metros con Lote 20; y que ***** es propietaria del mismo.
- Los CC. ***** y ***** , recibieron del ***** , la cantidad de \$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), derivada al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.
- Que el contrato tenía un plazo de pago de ciento ochenta meses (quince años), iniciados a partir del día cuatro de diciembre de dos mil cuatro para concluir el tres de diciembre de dos mil diecinueve.



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 del crédito, no hizo valer su acción conforme a lo establecido en el contrato de veintidós de noviembre de dos mil cuatro, después de que pudo reclamar el derecho a su favor y que lo fue al día siguiente en que se hubiere incumplido con lo acordado en el contrato accionario, particularmente en la cláusula décima sexta; lo cual es significativo de dos situaciones, bien de que el deudor cumplió con el pago de la obligación contraída, o que dejando de hacerlo no se le exigió judicialmente su cumplimiento.

Por tanto, si el incumplimiento (no pago) se dio, es claro que la moral demandada pudo haber hecho efectivo su derecho a partir de tal incumplimiento, y esto sería contando desde la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, como se establece en el contenido clausular del mismo:

“PRIMERA:- IMPORTE DEL CREDITO:- EL BANCO CONCEDE A LA PARTE ACREDITADA UN CREDITO BAJO LA FORMA DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE, MISMO QUE SE INTEGRA

POR LAS CANTIDADES SIGUIENTES: (1).- HASTA POR LA CANTIDAD DE \$340,000.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MILPESOS 00/100 M. N.), PARA DESTINARSE CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ANTECEDENTE II- SEGUNDO DE ESTE CONTRATO Y (II) LA CANTIDAD DE \$10,200.00 (DIEZ MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N) POR CONCEPTO DE COMISIÓN POR APERTURA DE CREDITO...**CUARTA:-** EL PLAZO DE ESTE CONTRATO ES DE 180-CIENTO OCHENTA MESES (15-QUINCE AÑOS); Y SE INICIARA A PARTIR DEL DIA 4-CUATRO DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004-DOS MIL CUATRO, PARA CONCLUIR EL DIA 3-TRES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE. **QUINTA:** EL REEMBOLSO DEL CREDITO.- EL REEMBOLSO DEL IMPORTE DEL CREDITO, SERA EFECTUADO POR LA PARTE ACREDITADA, EN EL DOMICILIO EN EL BANCO, MEDIANTE 180-CIENTO OCHENTA AMORTIZACIONES MENSUALES Y CONSECUTIVAS, EN LAS FECHAS EN QUE SE OBLIGA A EFECTUAR EL PAGO DE LAS MISMAS, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA CALUSULA DE PAGO MENSUAL, POR LAS CANTIDADES QUE SE INDICAN EN LA TABLA DE AMORTIZACIÓN DE CAPITAL...DICHOS PAGOS SE EFECTUARAN EL DIA 03-TRES DE CADA MES, EN LA INTELIGENCIA DE QUE SI ES DÍA INHABIL DICHO PAGO SE EFECTUARA EL DIA HABIL INMEDIANTE ANTERIOR, SIENDO EL PRIMER PAGO EL DIA 3-TRES DE ENERO DEL 2005-DOS MIL CIENCO. **DECIMA SEXTA:-** VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO SE RESERVA LA FACULTAD DE DAR POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL PLAZO FIJADO EN LA CLAUSULA



CUARTA, Y EN CONSECUENCIA LA PARTE ACREDITADA DEBERA HACER EL PAGO INMEDIATO DEL IMPORTE DEL SALDO DEL CREDITO, INTERESES ORDINARIOS, MORATORIOS, GASTOS Y DEMAS ACCESORIOS LEGALES, SI LA PARTE ACREDITADA FALTARE AL CUMPLIMIENTO DE CUALESQUIERA DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS EN ESTE CONTRATO, O DE LOS CASOS EN QUE LA LEY ASI LO PREVIENE, O EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:...A).- SI LA PARTE ACREDITADA DEJARA DE CUBRIR UNO O MAS DE LOS PAGOS MENSUALES DE CAPITAL O DE INTERESES ESTIPULADOS...”

Por lo que en contrasentido, que se cumplió consecutivamente con las mensualidades que conformarían el total del crédito, este vencería de forma anticipada por el impago de dos o mas de cualesquiera de las amortizaciones capital o de los intereses estipulados, y esto culminaría para el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, al transcurrir ciento ochenta amortizaciones mensuales, lo que se traduce en dieciocho años, dos meses meses y veintitrés días, que lo sería entonces, habiendo incumplido a partir del cuatro de febrero de mil cinco.

Así que, considerando el tiempo señalado para la prescripción de cinco años, computado desde la celebración del contrato basal de la acción, hasta la fecha de presentación de la demanda (veintisiete de abril de dos mil

veintitrés), han transcurrido mas de dieciocho años, lo cual supera en exceso el término para que opere la prescripción de la acción prevista en el dispositivo legal 2295, del código sustantivo civil local, y que tenía en su favor la parte demandada.

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



institución 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.

Destacando por su importancia que el impago al ser un hecho negativo, tenía el demandado la carga de probar que si fue realizado el mismo, y que con ello se interrumpió la prescripción alegada por el actor; demandado quien como consta en autos fue declarado rebelde, sin rendir prueba en contrario.

Por ello, es innegable que el actor justificó tener una hipoteca inscrita ante el ahora ***** y que la misma se encuentra prescrita, al no haberse reclamado derecho alguno para hacerla efectiva, no obstante de que pudo volverse legalmente exigible, destacando que el inicio del término de la prescripción comenzó desde que pudo hacerse efectivo el derecho real de hipoteca, y en el caso en particular lo fue cuando el actor incumpliera en algún pago de los acordados para la amortización del crédito; sobre el tema, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se

pronunció en la Jurisprudencia con número de registro 178668 de rubro y texto siguiente:

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. **Contradicción de tesis** 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

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, en favor de *********, así como la



obligación de pago que para sí se hace derivar del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que sirvió de fundamento a la acción ejercida, respecto de la finca numero 121841, Terreno Urbano, del Municipio de Victoria, ubicado en Colonia Nuevo Santander, Lote 19, Manzana 5, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste con 7.00 metros con Lote 52; al Sureste en 20.00 metros con Lote 18; al Suroeste con 7.00 metros con calle Segundo Conde de la Sierra G.; al Noroeste en 20.00 metros con Lote 20; con datos de registro Sección I, número 15363, legajo 308, de fecha treinta y uno de marzo año dos mil, del municipio de Victoria, el cual se hizo constar en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha veintidós de noviembre de dos mil cuatro, confeccionado en escritura pública número 8101, volumen CLXXXI (ciento ochenta y uno), de fecha veintidós de noviembre de dos mil cuatro, confeccionada ante la fe del Licenciado Antonio Mercado Palacios, adscrito a la Notaría Pública número 137, de este distrito judicial, y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, bajo la sección II, número 19, legajo 4001, Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, en fecha cinco de enero de dos mil cinco.

Y en elemental congruencia con lo anterior, se decreta la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre la aludida finca 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 *****, a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen hipotecario según datos de registro Sección II, número 19, legajo 4001, Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, en fecha cinco de enero de dos mil cinco, a favor de *****, por un monto de \$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), mismo que pesa sobre el inmueble identificado como Finca número 121841, Terreno Urbano con Construcción, del Municipio de Victoria, ubicado en Colonia Nuevo Santander, Lote 19, Manzana 5, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste con 7.00 metros con Lote 52; al Sureste en 20.00 metros con Lote 18; al Suroeste con 7.00 metros con calle Segundo Conde de la Sierra G.; al Noroeste en 20.00 metros con Lote 20; así surge del antecedente debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, Sección II, número 19, legajo 4001, Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, en fecha cinco de enero de dos mil cinco, al estar prescrita la misma; a continuación se cita:



GRAVAMEN HIPOTECA a favor de *********, por un monto de \$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), Inscrito en la Sección II, número 19, legajo 4001, año dos mil cinco.

Finalmente y en términos de la fracción I del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, deberá de absolverse al demandado 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 *********, fue declarado rebelde.

Segundo. Se declara procedente y fundada la acción ejercida por *********, y consustancialmente a ello, se declara prescrita en su favor la obligación de pago que se hace derivar para sí del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de su reclamo en juicio; así también, se decreta la cancelación del gravamen hipotecario respecto del inmueble que sirvió de garantía en el aludido instrumento convencional fundante, a saber, finca número 121841, Terreno Urbano, del Municipio de Victoria, ubicado en Colonia Nuevo Santander, Lote 19, Manzana 5, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, con las siguientes

medidas y colindancias: al Noreste con 7.00 metros con Lote 52; al Sureste en 20.00 metros con Lote 18; al Suroeste con 7.00 metros con calle Segundo Conde de la Sierra G.; al Noroeste en 20.00 metros con Lote 20; el cual se hizo constar en el instrumento privado de fecha veintidós de noviembre de dos mil cuatro, confeccionado en escritura pública número 8101, volumen CLXXXI (ciento ochenta y uno), de fecha veintidós de noviembre de dos mil cuatro, ante la fe del Licenciado Antonio Mercado Palacios, adscrito a la Notaría Pública número 137, de este distrito judicial, y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, bajo la sección II, número 19, legajo 4001, Municipio de Ciudad Victoria, Tamaulipas, en fecha cinco de enero de dos mil cinco.

Tercero. 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 *********, a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen que pesa sobre la finca número 121841, del Municipio de Victoria, al estar prescrita la misma; a continuación se cita:

GRAVAMEN HIPOTECA a favor de ** , por un monto de \$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), Inscrito en la Sección II, número 19, legajo 4001, año dos mil cinco.***



Cuarto. 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.

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 (240/2023) dictada el (LUNES, 16 DE OCTUBRE DE 2023) por el JUEZ, constante de (22) 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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.