

--- RESOLUCIÓN: 271 (DOSCIENTOS SETENTA Y UNO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a diez de diciembre de dos mil veinte.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 91/2020**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia de nueve de agosto de dos mil diecinueve, dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en los autos del expediente 764/2018 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Prescripción de Garantía Hipotecaria promovido por *****

***** en contra de *****e

*****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

----- R E S U L T A N D O -----

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:-----

“----- PRIMERO. La vía intentada por la parte actora es incorrecta en términos de lo establecido por el artículo 1050 del Código de Comercio, y al ser improcedente la vía resulta ocioso analizar la acción intentadas.-----

*----- SEGUNDO. NO HA PROCEDIDO la vía **Sumaria Civil sobre PRESCRIPCION DE GARANTIA HIPOTECARIA promovido por el C. ***** en su carácter de apoderado legal de ***** en contra de***

***** en los términos del último considerando.-----*

----- *TERCERO. Se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda, en consecuencia.*-----

----- *CUARTO. No ha lugar a condena de gastos y costas del juicio al no obrar ninguna de las partes con temeridad o mala fe, conforme a lo establecido por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.*-----

----- *QUINTO. Hágase saber 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.*-----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**”

--- **SEGUNDO.-** Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutive han quedado transcritos, inconforme la parte actora, interpuso recurso de apelación en su contra, el que fue admitido en el efecto devolutivo, mediante proveído del dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del dieciocho de febrero de dos mil veinte, fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del diecinueve de febrero siguiente, y se tuvo al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada, quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo

dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.-** El apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral ***** , expresó sus conceptos de agravio mediante escrito del diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, visibles a fojas ocho a la diecinueve del presente toca, los que consisten en lo que a continuación se transcribe:-----

“PRIMERO.- Se considera ilegal la sentencia que ahora apelo, pues la misma fue dictada en clara contravención a los principios de congruencia, fundamentación y motivación que deben regir las resoluciones jurisdiccionales, violando así la garantía de exacta aplicación de la ley, el debido proceso y la tutela judicial efectiva, como de la totalidad de agravios que vierto se desprende.

En la sentencia que ahora se combate, después de que el Juzgador recurrido hace breve esbozo de la Litis puesta a su consideración, señalando que las prestaciones exigidas a las parte demandada se encuentran en las fojas dos a catorce del expediente principal, así como los hechos que dan origen a los mismos, fundamentos de derecho y documentos acompañados, los cuales tiene por trascritos como si a la literalidad se insertasen, así como relacionar que se admitió la demanda y que la parte demandada fue legalmente emplazada al presente juicio; así como que se le tuvo al apoderado legal de

 ***** dando contestación a la demanda ejercitada en su contra, mientras que el *****
 ***** , al dejar de contestar demanda se le declaró la correspondiente rebeldía, por lo que seguido por el resto de sus etapas procesales se dictó la sentencia que ahora se recurre bajo los considerandos erróneos y violatorios de los derechos del debido proceso y tutela judicial efectiva.

SEGUNDO.- *En relación con el anterior punto de agravio, se afirma que se aplica erróneamente la ley y por tal razón son incorrectos los considerandos que emite el Juzgador recurrido en su sentencia, ya que no analiza a cabalidad la Litis que le fue puesta a su consideración y en forma equivocada resuelve que la vía intentada no es la correcta, argumentando erróneamente que al ser la prescripción de la garantía hipotecaria la acción sobre la que se versa, debe regir que lo dispuesto por el artículo 1050 del Código de Comercio, pues el contrato del que derivó la acción pretendida lo es un contrato de crédito celebrado entre una institución bancaria y una persona moral, por lo que se está en presencia de un contrato de naturaleza mercantil, lo que se deduce a partir de los actos que la propia ley precisa como comerciales en su artículo 75 del Código de Comercio al establecer que (“se transcribe”) y el diverso 371, respecto a la compraventa mercantil dispone que (“se transcribe”), concluyendo el Juez Apelando en forma por demás errada y violatoria del debido proceso, que la vía correcta para ejercer cualquier acción derivada del contrato que se adjunta como base de la acción, lo es la mercantil y no la civil, por derivar de un acto de comercio, por la calidad de los sujetos que interviene en el mismo, siendo lo correcto la vía ordinaria mercantil de acuerdo a los artículos 75 y 1050 del Código de Comercio; sin embargo lo resuelto por el Juzgador no resulta ser aplicable a la Litis puesta a consideración, puesto que se ejerció una acción real y no una acción personal, de ahí lo errado en las consideraciones del Juzgador, como lo expresaré en subsecuentes puntos de agravios.*

TERCERO.- *Se afirma que las consideraciones del Juzgador que se parafrasean en el punto que antecede son incorrectas y erradas, por consecuencia violatoria del debido proceso, la exacta aplicación de la ley y la tutela judicial efectiva porque no valora la Litis a su consideración en los términos que le fue expuesta*

*En primer término, mi representada ***** no formó parte de ninguna relación de compraventa con la parte demandada como lo manifiesta erróneamente el Juez Apelado, ni tampoco formó parte en los*

actos jurídicos que dieron origen a la Garantía Hipotecaria del Inmueble de su propiedad, de ahí que carece de toda legitimación para demandar aspectos contenidos en los Contratos de Apertura de Crédito y Garantía Hipotecaria que se dejan descritos en mi demanda inicial; por lo que únicamente se demandó la declaratoria judicial de que ha prescrito la garantía hipotecaria que en su momento se otorgó, es decir, lo que concierne única y exclusivamente al Derecho Real de Hipoteca.

En tal virtud; el Juez Apelado debió advertir lo siguiente:

Es claro que el Juzgador apelado erra en su criterio al considerar que se demanda la declaración de prescripción de la acciones derivadas de los contratos de crédito, créditos que sí constituyen actos de comercio, sin embargo, se demanda única y exclusivamente la prescripción de la garantía hipotecaria que resulta ser un derecho real accesorio de dichos contratos de crédito, de ahí que considerar que la acción intentada debe entablarse en la vía Mercantil es erróneo.

A fin de resolver lo anterior, es menester puntualizar, en primer término, que la acción y la vía son dos instituciones distintas. Se expone tal aserto, en atención a que la acción, puede concebirse como un derecho subjetivo, público y autónomo, mediante el cual se requiere la necesaria intervención del Estado para la protección de una pretensión jurídica o para lograr la tutela del derecho objetivo. Es decir que la acción implica el planteamiento de una pretensión jurídica ante los órganos del Estado calificados para resolverla, que deriva de ser titular de un derecho que requiere de la intervención del Estado para su protección o ejercicio. Por otro lado, una vez ejercitada la acción, el planteamiento realizado debe desarrollarse a través de un proceso, en el que se deben respetar ciertas formalidades, y que se desarrolla a través de varias etapas que la ley detalla, a fin de llevar en cada una de ellas diversas actuaciones procesales que culminan con una decisión sobre la pretensión, denominada sentencia. A ese proceso se le conoce como la vía, la cual se puede concebir como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional. En ese sentido, es relevante aclarar que la forma o el camino a través del cual se desarrolla el proceso puede no ser único. La

tutela judicial efectiva puede presentarse por medio de un único proceso previsto para que, a través de éste, conozcan los órganos jurisdiccionales de todas las pretensiones sin limitación alguna, o el legislador puede establecer diversas vías. Así, el legislador reguló un procedimiento ordinario, en el cual se pueden desahogar pretensiones de cualquier naturaleza, y complementó dicha vía ordinaria con otras vías especiales, que se pueden estimar más eficientes o adecuadas para cierto tipo de pretensiones. Con base a lo anterior, el legislador implementó las vías judiciales privilegiadas, las cuales son entendidas como procesos con una tramitación especial frente al juicio ordinario, establecidas para conocer de pretensiones que tienen objeto específicos y determinados, ad hoc a dichas pretensiones quedando su uso limitado al objeto que marca la ley.

Las vías privilegiadas consisten regularmente en procedimientos más rápidos y simplificados, que el juicio ordinario. Ya sea porque en ciertos aspectos, estos juicios privilegiados, pueden estar ya condicionados por normas de carácter sustantivo que exigen normas procesales propias, o porque el legislador pretendía generar una mejor tutela judicial atendiendo a la naturaleza de ciertas pretensiones –las vías ejecutivas por ejemplo-. Ahora bien, en la medida en que el legislador, en uso de su libertad configurativa, establezca vías especiales consideradas idóneas para hacer valer ciertos tipos de pretensiones, los gobernados deben hacer uso de dichas vías, pues en caso contrario, carecería de sentido la atribución que la Carta Magna concede al legislador, encaminada a regular y establecer las características de los procesos judiciales.

Puntualizado lo anterior, se destaca que la acción intentada es la de extinción o prescripción de hipoteca, pues como se indicó con antelación, la acción y vía son dos instituciones distintas.

Ahora, para determinar si la acción de extinción de hipoteca se debe terminar en la vía de juicio sumario o en la ordinaria mercantil como lo afirma erradamente el A Quo, se debe atender a lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 470

del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas que establece lo siguiente:

ARTÍCULO 470.- (se transcribe)

La disposición antes transcrita es clara, al disponer que toda acción que se ejercite en juicio, que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas de juicio sumario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.”

Del precepto ante transcrito, se desprende que a través de la vía especial hipotecaria, se puede ejercitar para:

- *Constituir, ampliar, registrar, dividir o cancelar una hipoteca, es decir el derecho real de hipoteca; o bien para,*
- *Demandar el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

De conformidad con dicho precepto, la vía especial hipotecaria no solo tiene por objetivo establecer un proceso para obtener el pago de la obligación garantizada con la hipoteca, sino que también puede utilizarse para demandar cualquier cuestión relativa a ésta, incluyendo la extinción o cancelación del contrato, y por lo tanto, la extinción del derecho real de hipoteca.

En ese orden de ideas, es que para la acción intentada- extinción de la hipoteca- si existe una vía especial, siendo la vía del juicio civil sumario y no la ordinaria mercantil, en la que se debe dirimir el juicio de origen.

Así mismo, contrario a lo resuelto por el Juez Apelado, no obstante que las hipotecas deriven de créditos otorgados por una institución bancaria, como lo narro en los hechos constitutivos de la acción, aún y cuando la constitución de una hipoteca derive del otorgamiento de un crédito e incluso consten en un mismo documento, lo cierto es que son dos

contratos diversos, el primero -otorgamiento del crédito-es de carácter principal; y, el segundo -contrato de hipoteca-, accesorio.

En efecto, en el primero de ellos, el acreditante pone una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen. La obligación derivada de dicho acto es personal, en atención a que las acciones originadas con motivo de éste, son oponibles a los directamente obligados.

Por otra parte, **el contrato de hipoteca es de carácter accesorio**, en tanto que su finalidad consiste en garantizar el pago de una obligación principal, y la prelación en el cobro de la misma con el valor de un bien inmueble que queda efecto a ese fin. En ese contexto, es que en la hipoteca la obligación se asume a través de un bien, de manera que esa obligación no le genera al acreedor una acción personal en contra del garante hipotecario, sino una de naturaleza real, en tanto que por virtud de esa garantía, el acreedor sigue el bien que representa la garantía, no a la persona que la constituye.

Luego, si en el particular se intenta la acción de extinción o prescripción o cancelación de hipoteca, es que se intenta una acción real respecto del bien que quedó en garantía y no una personal con motivo del contrato de crédito, de ahí que el A Quo equivoca en su criterio. Sobre esa plataforma, es que el hecho de que la hipoteca derive de un contrato de crédito es insuficiente para que el acto sea de comercio, en tanto que la naturaleza de la acción intentada dimana del contrato hipotecario y no del contrato de crédito, **de ahí que si el primero de ellos es de carácter civil, es que la controversia debe tramitarse en la vía Sumaria, al ordenar en la fracción VIII del artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que**

mediante dicha vía se deberán tramitar los Juicios relacionados con la hipoteca.

Sobre todo, si se toma en consideración que quienes intervinieron en los contratos de crédito con garantía hipotecaria fueron, esencialmente, celebrado entre, ***** ambos con el carácter de deudor y como garante Hipotecario ***** el cual fue representado por su Apoderado General ***** , con la institución bancaria denominada al momento de la celebración del contrato *****
 ***** actualmente denominada *****

Ahora, si la acción es instada por ***** , quien no fungió como parte en dichos acuerdos de voluntades, sino que, conforme a lo manifestado por ésta, en el hecho uno de su demanda, es propietaria del bien hipotecado al haberlo adquirido de ***** , quien a su vez se lo compró a ***** , persona última que compareció en los referidos contratos como garante hipotecario. Por ende, es evidente que la acción se hace derivar del contrato hipotecario, no así las obligaciones derivadas de los contratos de crédito, en los que ni siquiera intervino, por lo que invariablemente la acción ejercitada es de naturaleza civil.

CUARTO.- Debe señalarse que el A Quo malinterpreta el contenido de los artículos 1050, 1055 bis del Código de Comercio, ello por la razón de que mi mandante no resulta ser parte dentro de los créditos otorgados, de ahí que si la acción deriva del derecho real sobre el bien garantizado, como se indicó en párrafos que anteceden, es que la vía idónea es el juicio sumario, en atención a que es el proceso previsto por el legislador para la tramitación de dichas controversias, tal y como incluso fue determinado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 240/2012 de su índice, ejecutoria que consideró que para lograr el cobro de un crédito garantizado

con una hipoteca, el acreedor tiene a su alcance acciones de naturaleza personal y de tipo real, sin embargo, la procedencia de cada una de ellas, dependerá de la obligación (real o personal) que el acreedor pretenda hacer efectiva, de ahí que al ejercitarse una acción referente al derecho real de hipoteca, resulta ser la vía idónea la del juicio Civil Sumario, inclusive el A Quo pasa por alto la siguiente Jurisprudencia por Contradicción que emite el más alto Tribunal de nuestro país, misma que resulta ser aplicable a contrario sensu, puesto que en dicha jurisprudencia se interpreta que el acreedor no puede ejercer acciones personales en contra del garante hipotecario, en los mismos términos, el garante hipotecario se encuentra impedido a ejercitar acciones personales en contra del acreedor, aspecto que inobserva el A Quo y con ello dicta su sentencia ilegal, incongruente, violatoria del debido proceso, la exacta aplicación de la ley y la tutela judicial efectiva.

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EL ACREEDOR NO PUEDE EJERCER SIMULTÁNEAMENTE UNA ACCIÓN REAL CONTRA EL GARANTE HIPOTECARIO Y UNA PERSONAL CONTRA EL DEUDOR SOLIDARIO DEL CONTRATO. (LA TRANSCRIBE, CITANDO RUBRO, TEXTO Y DATOS DE LOCALIZACIÓN).

En tal virtud, es dable concluir que cuando una institución crediticia otorga un contrato de crédito que se encuentra garantizado a través de un diverso contrato accesorio de hipoteca, en su carácter de acreedora, estará en condiciones de ejercer las acciones que se derivan de cada uno de esos contratos, mismos que es importante dejar en claro, aún y cuando consten en el mismo documento, son diversos, pues como también ya se mencionó, el contrato de hipoteca siempre es accesorio al de crédito que se considera principal. En consecuencia, para lograr el cobro del crédito garantizado con hipoteca, la institución crediticia acreedora, según la acción que desee ejercer, estará en condiciones de intentar la vía que a cada una de ellas le corresponda, es decir la de juicio civil sumario si lo que pretende es ejercer la acción real que se deriva del contrato accesorio, y la ejecutiva o la ordinaria

mercantil, si lo que pretende ejercer es una acción personal derivada del contrato de crédito.

Ahora bien, pese al hecho de que la parte acreedora esté en posibilidad de intentar las tres vías o de uno de ellos dependerá de la acción personal o real que se pretenda ejercer, sin embargo, no es factible que ambas acciones se ejerciten de manera simultánea en una misma vía, pues cada una de ellas, tiene una vía específica de tramitación, y según lo analizado, los plazos y términos en cada una de ellas son diversos, de manera que desconocerlo, implicaría transgredir abiertamente el derecho a la seguridad jurídica que se deriva del artículo 17 de la Carta Magna, pues de acuerdo con ese derecho, si bien el actor, en su carácter de acreedor tiene derecho a que se le administre justicia, el demandado, también tiene derecho a que ello ocurra en la vía específicamente determinada para tal efecto, es decir en los plazos y términos correspondientes, pues según lo estableció esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 74/2005, el solo hecho de que se tramite un procedimiento en la vía incorrecta, aunque sea muy similar en cuanto a sus términos a la legalmente procedente, causa agravio al demandado.

Atendiendo a lo anterior, no es dable que a través de la vía sumaria, cuyo sustento radica en el ejercicio de una acción real de hipoteca, se intente de manera conjunta una acción personal de carácter ejecutivo en contra del deudor solidario, pues los términos y condiciones que rigen a cada una de ellas son distintas, de manera que ni siquiera por economía procesal pueden intentarse de manera conjunta en la misma vía. En efecto, al respecto no es válido concluir de manera contraria, por el simple hecho de que ambas acciones se encuentren vinculadas al mismo crédito, pues si bien ello es innegable, también lo es que la obligación asumida por el deudor solidario no sólo es diversa a la aceptada por el garante hipotecario, sino que además tienen diversas causas, en tanto que derivan de contratos diversos, pues mientras la obligación del deudor solidario se deriva directamente del contrato principal de crédito, la del garante hipotecario, si bien se vincula con ese contrato, su obligación deriva de un contrato accesorio de

hipoteca, de manera que como las obligaciones asumidas por el deudor solidario y el garante hipotecario son diversas como también lo son las causas en que se originan, no puede alegarse conexidad, en el sentido de determinar si en la vía especial hipotecaria se puede ejercer de manera simultánea a la acción real, una acción personal en contra del deudor solidario; y por ende, si ambas acciones pueden o no subsistir en dicha vía, es negativa, pues ello no puede ser posible, ya que implicaría desconocer en perjuicio del deudor solidario los plazos y términos en que el acreedor puede exigirle el pago de la deuda. (Se transcribe) “VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EL ACREEDOR NO PUEDE EJERCER SIMULTÁNEAMENTE UNA ACCIÓN REAL CONTRA EL GARANTE HIPOTECARIO Y UNA PERSONA CONTRA EL DEUDOR SOLIDARIO DEL CONTRATO. (La transcribe, citando rubro, texto y datos de localización).”

Así, para lograr el cobro de un crédito garantizado por un deudor solidario y una hipoteca, el acreedor tendrá a su alcance la acción real hipotecaria si pretende ejercer la acción real derivada del contrato accesorio, y la ejecutiva o la ordinaria mercantil, tratándose de una acción personal derivada del contrato de crédito; sin embargo, éstas son independientes y no puede conjuntarse, pues el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la impartición de justicia será en los plazos y términos que fijen las leyes, y que el fundamento jurídico de cada una es diverso y, por ende, su regulación también lo es, de manera que desconocerlo implicaría transgredir la seguridad jurídica, pues si bien es cierto que el actor tiene derecho a que se le administre justicia, también lo es que el demandado lo tiene en cuanto a que ello ocurra en la vía determinada al efecto. Por lo anterior, ante el incumplimiento de la obligación de pago, no es dable que a través de la vía hipotecaria, cuyo sustento radica en el ejercicio de una acción real, el acreedor intente simultáneamente una personal de carácter ejecutivo en contra del deudor solidario, ya que los términos y las condiciones que las rigen son distintos, de manera que ni por economía procesal pueden intentarse conjuntamente en la misma vía,

pues si bien ambas acciones están vinculadas al mismo crédito, lo cierto es que la obligación asumida por el deudor solidario no sólo es diversa a la aceptada por el garante hipotecario, sino que también tienen diversas causas, al derivar de contratos diferentes”.

Con base en las consideraciones antes establecidas, así como lo resuelto por la Suprema Corte, se estima errada, ilegal, violatoria del debido proceso y la tutela judicial efectiva la consideración del a quo, en el sentido de que la vía idónea para ejercer la acción real de prescripción o extinción o cancelación de hipoteca intentada por la sociedad actora mediante el presente juicio civil sumario, sea la ordinaria mercantil, la cual es de naturaleza civil como se ha indicado.

QUINTO.- *En síntesis, el A Quo erra en su criterio al no analizar que la Vía del Juicio Civil Sumario es la correcta para el ejercicio de las acciones derivadas de los contratos de crédito con garantía hipotecaria, pues se ejerció una acción real, lo que implica que debe tramitarse en el juicio sumario y si en cambio, lo que se pretende es una acción personal, ésta procede en la vía ordinaria mercantil, por lo que si en el caso, la acción que se demanda es la de extinción de hipoteca, esto es, una de carácter real, es indudable que la vía idónea es la del Juicio Civil Sumario atento a lo ordenado por la fracción VIII del artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, mismo que determina la procedencia del Juicio Civil Sumario para las acciones relativas al derecho real de hipoteca como lo he referito (sic). Para evidenciar lo anterior, se destaca que el criterio de mérito es de rubro y texto siguiente:*

JUICIO ORAL MERCANTIL. PROCEDE CUANDO SE EJERCE LA ACCIÓN PERSONAL DE COBRO DERIVADA DE UN CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y SEA DE CUANTÍA DETERMINADA E INFERIOR AL MONTO FIJADO EN EL ARTÍCULO 1339 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.(La transcribe, citando rubro, texto y datos de localización).

En conclusión, se debe revocar a sentencia sujeta a apelación al demostrarse el error en el A Quo de considerar que la vía en que fueron promovidas las acciones ejercitadas

*era la Ordinaria Mercantil y no la del Juicio Civil Sumario como del presente curso se advierte, por lo que en virtud a la inexistencia del reenvío en nuestra legislación, se debe de decretar por esta alzada que la vía es la correcta, se tiene por demostrada la personalidad de las partes, el Juez es el Competente y una vez que analice la procedencia de la acción, declare la prescripción o extinción y la conducente cancelación de las hipotecas que pesan sobre el inmueble propiedad de mi mandante *****”*

--- **TERCERO.-** En sus conceptos de agravio, los cuales se analizan de forma conjunta por la relación que tienen entre sí, el apoderado general para pleitos y cobranzas de la parte actora refiere, que la sentencia impugnada se dictó en contravención a los principios de congruencia, fundamentación y motivación que deben regir las resoluciones judiciales, en virtud de que, contrario a lo que el Juez de primera instancia determinó, la acción que promovió es la de extinción o prescripción de hipoteca, así como la cancelación de los gravámenes respectivos; por lo que, conforme lo dispuesto por el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la vía sumaria civil en que ejerció su acción es la correcta pues, el hecho de que el contrato de hipoteca derive de un contrato de crédito, es insuficiente para estimar que constituya un acto de comercio y, por ende, que la vía ordinaria mercantil es la correcta para promover la citada acción, como de forma errónea lo estimó el A quo.-----

--- Los agravios expresados por la parte actora se estiman fundados y suficientes para la revocación de la sentencia apelada.-----

--- El artículo 470, fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, establece:-----

“Artículo 470.- Se ventilarán en juicio sumario:

...

VIII.- Las demandas que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice; y,..."

--- De dicho precepto legal se advierte que se ventilarán en el juicio sumario las acciones que tengan por objeto la cancelación de la hipoteca.-----

--- Por tanto, si la pretensión de la parte actora al intentar el juicio de origen, es la cancelación de los gravámenes hipotecarios que reporta el bien inmueble propiedad de su presentada ***** , consistente en terreno rústico denominado ***** , compuesto por una superficie de ***** hectáreas, ubicado en el municipio de ***** , Tamaulipas, bajo el argumento de que los deudores incumplieron con el primer pago de cada una de las obligaciones consignadas en los contratos de crédito base de la acción, que describió en el capítulo de hechos de la demanda y, por ende, a partir de las fechas designadas para tal efecto, surgió el derecho de la acreedora para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas, e inició el cómputo del plazo para la prescripción de la acción hipotecaria, cual operó a su favor; entonces, es claro que la vía procedente, como lo expone el recurrente en vía de agravio, es la vía sumaria civil, en términos del artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, y no la mercantil como de forma errónea lo determinó el Juez de primera instancia.-----

--- En apoyo a lo anterior, se cita el criterio de la Décima Época, emitida por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Número de Registro: 2017852, de rubro y texto siguientes:-----

“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.”

--- De ahí lo fundado del agravio externado por la actora apelante, pues la vía para hacer valer la prescripción de la acción hipotecaria y la cancelación de los gravámenes hipotecarios, es la sumaria civil.----

--- En consecuencia, como en el trámite de la apelación no existe reenvío, y toda vez que en el fallo de primera instancia impugnado no se entró al fondo del asunto por haberse considerado que la vía sumaria civil no era procedente, y que como quedó analizado, con motivo de lo fundado del agravio que al respecto esgrimió la parte actora la prescripción de la acción hipotecaria y, por ende, la cancelación de la garantía hipotecaria correspondiente, encuentra su

trámite en la vía sumaria civil; lo que corresponde es emitir pronunciamiento en cuanto al fondo del asunto planteado.-----

--- Así tenemos que, en escrito de veintiuno de junio de dos mil dieciocho, *****

, en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de la persona moral *****

., compareció a demandar, en la vía sumaria civil a *****

así como al *****

*****, a quienes reclamó las prestaciones siguientes:-----

*“a) La Declaración de Prescripción que por el simple transcurso del tiempo ha operado respecto de las hipotecas que fueron otorgadas dentro de diversos contratos de crédito que fueron celebrados por la institución bancaria denominada a la hora de la celebración de los contratos *****

*****como acreedor, por lo que deberá soportar la extinción de la garantía que la declaratoria de prescripción efectúa.*

*b) La cancelación ante el *****
*****, de los registros generados por la inscripción de las garantías hipotecarias sobre el inmueble propiedad y posesión de mi representada y que describiré en el capítulo de hechos, como consecuencia de la declaratoria de prescripción de tales garantías hipotecarias.*

c) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un préstamo directo insoluto, celebrados

entre, *****
 ambos con el carácter de deudor y como garante Hipotecario
 ***** mismo que fue representado por su
 Apoderado General ***** , con la institución
 bancaria denominada al momento de la celebración del contrato

 ***** actualmente denominada

 ***** valioso por la cantidad de
 ***** dicho acto
 jurídico se protocolizó en instrumento público con número de
 acta

 ***** , correspondiente al Municipio
 de ***** , Tamaulipas, bajo Sección
 ***** constituida en la
 inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, por
 tanto, se deberá ordenar la cancelación de tal garantía
 hipotecaria por haber transcurrido con exceso el tiempo para
 continuar garantizando el contrato principal, por tanto, deberá
 cancelarse la anotación registral a que me he referido en la
 presente prestación.

d) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo
 han prescrito dos hipotecas sobre el inmueble propiedad de mi
 representada que describiré en el capítulo de hechos, con que
 se garantizó el cumplimiento del Contrato de Apertura de
 Crédito Simple En Cuenta Corriente con Garantía Hipotecaria
 valioso por la cantidad hasta de
 \$*****y el contrato
 de apertura de crédito en cuenta corriente valiosos por la
 cantidad hasta
 de *****
 celebrados entre,
 ***** ambos
 con el carácter de cliente y como garante Hipotecario
 ***** mismo que fue representado por su

Apoderado General *****
 bancaria denominada al momento de la celebración del contrato

 *****r, dichos actos jurídicos se
 protocolizaron en instrumento público con número de acta *****
 pasada ante la Fe del Licenciado

 *** y que fue incorporada el día 13 de Noviembre de 1992 ante
 la oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas del Registro Público
 de la Propiedad, correspondiente al Municipio de *****,
 Tamaulipas, bajo
 S*****
 inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, por
 tanto, se deberá ordenar la cancelación de tales garantías
 hipotecarias por haber transcurrido con exceso el tiempo para
 continuar garantizando los créditos principales, por tanto,
 deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido
 en la presente prestación.

e) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha
 prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi
 representada que describiré en el capítulo de hechos, con que
 se garantizó el cumplimiento de un préstamo directo insoluto,
 celebrado entre, ***** y
 ***** ambos con el carácter de deudor y
 como garante Hipotecario ***** el cual fue
 representado por su Apoderado General

 con la institución bancaria
 denominada al momento de la celebración del contrato

 actualmente denominada

 valioso por la cantidad de

 *****), dicho acto jurídico se
 protocolizó en instrumento público con número de acta *****
 pasada ante la Fe del Licenciado

*** incorporada el día 20 de Enero de 1993 ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ****, Tamaulipas, bajo *****
constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, Propiedad Municipio de ****, Tamaulipas, por tanto, se deberá ordenar la cancelación de tal garantía hipotecaria por haber transcurrido con exceso el tiempo para continuar garantizando el contrato principal, por tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.

t) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada que prescribiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un préstamo directo insoluto, celebrado entre, ***** y ***** ambos con el carácter de deudor y como garante Hipotecario ***** el cual fue representado por su Apoderado General ***** con la institución bancaria denominada al momento de la celebración del contrato *****
***** actualmente denominada *****
***** valioso por la cantidad de *****
***** dicho acto jurídico se protocolizó en instrumento público con número de acta ***** pasada ante la Fe del Licenciado

***** incorporada el día 20 de Enero de 1993 bajo ***** numero ***** constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, Propiedad Municipio de ****, Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ****, Tamaulipas, por tanto, se deberá ordenar la cancelación de tal garantía hipotecaria por haber transcurrido con exceso el

tiempo para continuar garantizando el contrato principal, por tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.

g) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un préstamo directo insoluto, celebrado

entre, *****
 ambos con el carácter de deudor y como garante Hipotecario ***** el cual fue representado por su Apoderado General *****; con la institución bancaria denominada al momento de la celebración del contrato

 *****,
 ***** actualmente denominada *****
 ***** valioso por la cantidad de *****

***** dicho acto jurídico se protocolizó en instrumento público con número de acta número ***** pasada la ante Fe del Licenciado *****

***** incorporada el día 25 de Mayo de 1993 ante el Registro Público de la Propiedad del Municipio de ***** Tamaulipas, bajo S*****

constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, Propiedad Municipio de ***** Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ***** Tamaulipas, por tanto, se deberá ordenar la cancelación de tal garantía hipotecaria por haber transcurrido con exceso el tiempo para continuar garantizando el contrato principal, por tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.

h) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo han prescrito dos hipotecas sobre el inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con

que se garantizó el cumplimiento del Contrato de Apertura de Crédito Simple En Cuenta Corriente con Garantía Hipotecaria valioso por la cantidad hasta de *****y el contrato de apertura de crédito valioso por la cantidad hasta de *****

celebrados entre, ***** y M***** como acreditados, asimismo por una tercera parte los señores *****, ***** como garantes hipotecarios representados por su Apoderado General ***** y por último ***** como depositario judicial, con la institución bancaria denominada al momento de la celebración del contrato *****

***** , actualmente *****

***** dichos actos jurídicos se protocolizaron en instrumento público con número de acta número ***** pasada ante la Fe del Licenciado *****

***** incorporada el día 02 de Septiembre de 1993 Propiedad Municipio de *****, Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de *****, Tamaulipas, bajo ***** , constituidas en inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, en virtud de haber transcurrido el término máximo establecido por la ley y no haberse exigido el cumplimiento del mismo, deberá de decretarse que se me libera de las obligaciones contraídas en tal instrumento público, por tanto, se deberá ordenar la cancelación de tales garantías hipotecarias por haber transcurrido con exceso el tiempo para continuar garantizando los créditos principales, por tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.

i) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo han prescrito dos hipotecas sobre el inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un contrato de crédito refaccionario en forma de apertura de crédito simple, celebrado entre, ***** y ***** ambos con el carácter de deudor y ***** , ***** como garantes hipotecarios representados por su Apoderado General ***** y por último ***** como depositario judicial, con la institución bancaria denominada al momento de la celebración del contrato ***** , actualmente denominada ***** valioso por la cantidad de ***** así como el Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente, valioso por la cantidad de ***** dichos actos jurídicos se protocolizaron en instrumento público con número de acta número ***** , pasada ante la Fe del Licenciado ***** incorporada el día 02 de Septiembre de 1993 Propiedad Municipio de ***** Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ***** , Tamaulipas, bajo ***** constituidas en inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, en virtud de haber transcurrido el término máximo establecido por la ley y no haberse exigido el cumplimiento del mismo, deberá decretarse que se me libera de las obligaciones contraídas en tal instrumento público, por tanto, se deberá ordenar la cancelación de tales garantías hipotecarias por haber transcurrido con exceso el tiempo para continuar garantizado

los créditos principales, por tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.

j) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre celebrado entre ***** y ***** ambos con el carácter de acreditados, los señores ***** , ***** el menor ***** todos ellos representados por los señores ***** y ***** y la señorita ***** , como garantes hipotecarios, celebrado con la institución bancaria denominada al momento de la celebración del contrato de crédito de crédito bajo la forma de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado con ***** , actualmente denominada ***** valioso por la cantidad de ***** dicho acto jurídico se protocolizó en instrumento público con número de acta número ***** pasada ante la Fe del Licenciado ***** incorporada el día 02 de Agosto de 1995 Propiedad Municipio de ***** , Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ***** , Tamaulipas, bajo ***** constituidas en inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, en virtud de haber transcurrido el término máximo establecido por la ley y no haberse exigido el cumplimiento del mismo, deberá de decretarse que se me libero de las obligaciones contraídas en tal instrumento público, en consecuencia deberá declararse

prescrita la obligación principal y la hipoteca con que se garantizó la misma, por tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.

k) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo han prescrito las hipotecas sobre el inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un contrato de crédito bajo la forma de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrando entre ***** y ***** ambos con el carácter de acreditados, los señores ***** , ***** , el menor ***** todos ellos representados por los señores ***** y ***** y la señorita ***** , como garantes Hipotecarios, celebrado con *****

*****valioso por la cantidad reestructurada de ***** , dicho acto jurídico se protocolizó en instrumento público con número de acta número ***** pasada ante la Fe del ***** Licenciado *****
***** incorporada el día 02 de Agosto de 1995 Municipio de ***** , Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ***** , Tamaulipas bajo Sección ***** , constituidas en inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho; así mismo mediante acto jurídico protocolizado en instrumento público con número de acta número ***** pasada ante la Fe del ***** Licenciado *****
***** incorporada el día 24 de Octubre de 1995 ante el Registro Público de la Propiedad del Municipio de Madero,

Tamaulipas, bajo *****
 constituida en inscripción 1a de fecha diez de diciembre de
 dos mil ocho, en la que las partes que celebraron el acto
 jurídico descrito en primer término, realizaron una
 modificación al mismo y fue registrada como afectaciones por
 convenio modificadorio, en el que se acordó prorrogar la
 primera amortización de los intereses devengados hasta por
 la cantidad de

*** provenientes del crédito a que se hace referencia en la
 escritura *****, estableciendo como nueva fecha de pago el
 día 29 de enero de 1996, por lo que a partir de tal fecha se
 hizo exigible el ejercicio de la acción para hacer efectivas las
 garantías hipotecarias, sin que exista constancia registral de
 ello, cuya declaratoria de prescripción se solicita ante el
 Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad
 Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de
 *****, Tamaulipas en virtud de haber transcurrido el término
 máximo establecido por la ley y no haberse exigido el
 cumplimiento del mismo, deberá de decretarse que se me
 libera de las obligaciones contraídas en tal instrumento
 público, en consecuencia deberá declararse prescrita la
 obligación principal y la hipoteca con que se garantizó la
 misma así como su modificación que ha quedado relatada,
 por tanto, deberán cancelarse las anotaciones registrales a
 que me he referido en la presente prestación en virtud de
 haber transcurrido el término máximo establecido por la ley y
 no haberse exigido el cumplimiento del mismo, deberá de
 decretarse que se me libera de las obligaciones contraídas en
 tal instrumento público, en consecuencia deberá declararse
 prescrita la obligación principal y la hipoteca con que se
 garantizó la misma, en los términos de su modificación, por
 tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he
 referido en la presente prestación.

l) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo
 han prescrito las hipotecas sobre el inmueble propiedad de mi
 representada que describiré en el capítulo de hechos, con que
 se garantizó el cumplimiento del Contrato De Crédito Bajo La

*Forma De Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria En Forma De Apertura, que celebran por una parte como acreditado ***** , los señores ******

*ambos de apellidos ***** como deudores solidarios en unión de los señores ***** , ***** , los cinco últimos representados por su Apoderado General señor ***** , en unión de los señores ******

*ambos de apellidos ***** , ***** , todos como garantes Hipotecarios, celebrado con ******

****** actualmente denominada ***** valioso por la cantidad hasta de ******

****** dicho acto jurídico se protocolizó en instrumento público con número de alta número 37,663 pasada ante la Fe del Licenciado ******

****** incorporada el día 24 de Octubre de 1995 ante el Registro Público de la Propiedad de Municipio de Soto la Marina, Tamaulipas, bajo ***** constituidas en inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, cuya declaratoria de prescripción se solicita ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ***** , Tamaulipas en virtud de haber transcurrido el término máximo establecido por la ley y no haberse exigido el cumplimiento del mismo, deberá de decretarse que se me libera de las obligaciones contraídas en tal instrumento publico, en consecuencia deberá declararse prescrita la obligación principal y la hipoteca con que se garantizó la misma, por*

tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.

m) La Declaración de que por el simple transcurso del tiempo han prescrito las hipotecas sobre el inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un contrato de crédito de habilitación o avío revolvente en forma de apertura simple que celebran por una parte, ***** como acreditado y Depositario Judicial, la señora ***** como deudor solidario, los señores ***** y ***** en unión de los señores J***** , ***** , ***** , los cinco últimos representados por su Apoderado General señor ***** , todos como garantes hipotecarios, celebrado con ***** , actualmente denominada ***** valioso por la cantidad de ***** , dicho acto jurídico se protocolizó en instrumento público con número de acta número ***** pasada ante la Fe del Licenciado ***** incorporada el día 12 de Diciembre de 1994 Municipio de ***** , Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ***** , Tamaulipas bajo ***** constituidas en inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho; así mismo mediante acto jurídico protocolizado en instrumento público con número de acta número ***** pasada ante la Fe del ***** Licenciado ***** incorporada el día 03 de Julio de 1995 ante el Registro Público de la Propiedad del Municipio de Madero, Tamaulipas, bajo ***** constituidas

representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un préstamo directo insoluto, celebrado entre, ***** como Acreditado, ***** como Deudor Solidario, ***** y el menor ***** en unión de los señores ***** y ***** y ***** representado por su apoderado General ***** y los señores ***** como Garantes Hipotecarios y por último el señor ***** como Depositario Judicial, con la institución bancaria denominada al momento de la celebración del contrato *****

*****O, ***** actualmente denominada ***** valioso por la cantidad de ***** dicho acto jurídico se protocolizó en instrumento público con número de acta ***** pasada ante la Fe del Licenciado ***** incorporada el día ***** , constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho, Propiedad Municipio de ***** , Tamaulipas, ante el Registro Público de la Propiedad de la Oficina de Ciudad Victoria, Tamaulipas, correspondiente al del Municipio de ***** , Tamaulipas, por tanto, se deberá ordenar la cancelación de tal garantía hipotecaria por haber transcurrido con exceso el tiempo para continuar garantizando el contrato principal, por tanto, deberá cancelarse la anotación registral a que me he referido en la presente prestación.”

--- Fundó su acción en los siguientes hechos, los que se sintetizan a continuación:-----

“1.- Mi poderdante y ahora parte actora, ***** adquirió del ***** el Predio Rústico denominado los

***** ubicado en el Municipio de *****, Tamaulipas, con una superficie de *****y las siguientes Medidas lineales y colindancias: Al Norte, en *****
 Al Sur: *****
 ***** con propiedad de ***** y Al Oeste: ***** y otro de *****
 al cual le corresponde la clave catastral ***** así como el número de finca ***** en el Municipio de *****, Tamaulipas, el cual se encuentra registrado en el *****
 ***** de Ciudad Victoria, Tamaulipas; adquisición realizada mediante compraventa protocolizada según la inscripción 2a por Escritura Pública Número ***** de fecha nueve de Julio de 2014, pasada ante la fe del Notario Público número ** de dicha municipalidad, ***** Hernández, misma que agrego en copias certificadas para que surta los efectos legales a que haya lugar y la identifico como ANEXO 4.

Como antecedente de propiedad se indica que el señor ***** adquirió dicha propiedad por compra que hizo a el señor ***** a través de su Representante Legal al ***** por escritura pública número ***** pasada ante la Fe del *****s, Notario Público ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas; como de la escritura pública en que consta la propiedad de mi representada se advierte.

En tal virtud, mi poderdante se encuentra legitimada para promover la presente demanda y solicitar se declare la prescripción de las garantías hipotecarias referidas en las prestaciones, así como se ordene la cancelación de las inscripciones registrales ante la Oficina Victoria, con sede

*Ciudad Victoria Tamaulipas, del *****] de Tamaulipas, relativas a tales garantías hipotecarias y se libere el inmueble antes descrito de las mismas.*

2.- Se afirma que han prescrito las garantías hipotecarias otorgadas para garantizar el cumplimiento de los actos jurídicos crediticios señalados en las prestaciones de la presente demanda, por los siguientes hechos:

- I. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada descrito en el hecho número 1.- con que se garantizó el crédito valioso por la cantidad de ***** (...), por haberse hecho exigibles las obligaciones a cargos de los deudores a partir del 29 de mayo de 1992 sin que registralmente se advierte que se exigió (...).*
- II. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada descrito en el hecho número 1.-, con que se garantizó Contrato de Apertura de Crédito Simple En Cuenta Corriente con Garantía Hipotecaria valioso por la cantidad de \$***** (...), por haberse hecho exigibles las obligaciones a cargos de los deudores a partir del 30 de noviembre de 1993 sin que registralmente se advierte que se exigió (...).*
- III. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada descrito en el hecho número 1.- con que se garantizó el crédito valioso por la cantidad de ***** (...), por haberse hecho exigibles las obligaciones a cargos de los deudores a partir del veintinueve de marzo de 1993 sin que registralmente se advierte que se exigió (...).*

- IV. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el inmueble propiedad de mi representada descrito en el hecho número 1.- con que se garantizó el crédito valioso por la cantidad de *****
*****(...), por haberse hecho exigibles las obligaciones a cargos de los deudores a partir del 30 de octubre de 1992 sin que registralmente se advierte que se exigió (...).
- V. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el bien inmueble propiedad de mi representada descrito en el hecho número 1.- con que se garantizó el crédito valioso por la cantidad de *****
***** (...)por haberse hecho exigibles las obligaciones a cargos de los deudores a partir del 29 de junio de 1993, sin que registralmente se advierte que se exigió (...).
- VI. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el bien inmueble propiedad de mi representada descrito en el hecho número 1.- con que se garantizó el Contrato de Apertura de Crédito Simple En Cuenta Corriente con Garantía Hipotecaria valioso por la cantidad de ***** y el contrato de crédito de apertura de crédito valioso por la cantidad hasta de *****
* (...) por haberse hecho exigibles las obligaciones a cargos de los deudores a partir del 29 de mayo de 2001, sin que registralmente se advierte que se exigió (...).
- VII. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el bien inmueble propiedad de mi representada descrito en el

agosto de 1996, sin que registralmente se advierte que se exigió (...).

XI. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito las hipotecas sobre el bien inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un contrato de crédito bajo la forma de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre ***** como acreditado y Depositario Judicial, la señora ***** como deudor solidario, los señores ***** en unión de los señores ***** , los cinco últimos representados por su Apoderado General señor ***** , todos como garantes hipotecarios, celebrado con ***** , valioso por la cantidad de N***** en la que las partes que celebraron el acto jurídico descrito en primer término, realizaron una modificación al mismo y fue registrada como afectaciones por convenio modificatorio (...), así como prorrogar la fecha de vencimiento para el pago de la primera revolvencia con vencimiento al 29 de abril de 1995 por la cantidad de ***** , que hacen un total de ***** , estableciendo como nueva fecha de vencimiento el 29 de diciembre de 1995, por lo que a partir de tal fecha se hizo exigible el ejercicio de la acción para hacer efectivas las garantías hipotecarias (...).

XII. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito las hipotecas sobre el bien inmueble propiedad de mi representada que describiré en el capítulo de hechos, con que se garantizó el cumplimiento de un contrato de crédito bajo la forma de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre

*****ambo
s con el carácter de acreditados, los señores
J*****
***** , el menor ***** ,
todos ellos representados por los señores
J*****
***** , como garantes
hipotecarios celebrado
con *****

***** ,
valioso por la cantidad reestructurada
de *****
***** las partes realizaron una
modificación al mismo y fue registrada como afectaciones por
convenio modificatorio, en el que se acordó prorrogar la
primera amortización de los intereses devengados hasta por
la cantidad
de *****
***** (...), estableciéndose como nueva fecha de pago
del día 29 de enero de 1996, por lo que a partir de tal fecha se
hizo exigible el ejercicio de la acción para hacer efectivas las
garantías hipotecarias (...).

XIII. Se afirma que es procedente la Declaración de que por el simple transcurso del tiempo ha prescrito la hipoteca sobre el bien inmueble propiedad de mi representada descrito en el hecho número 1.- con que se garantizó el crédito valioso por la cantidad de *****
***** (...), por haberse hecho exigibles las obligaciones a cargos de los deudores a partir del 29 de

septiembre de 1995, sin que registralmente se advierte que se exigió (...).

--- En escrito de dieciséis de octubre de dos mil dieciocho (fojas doscientos cincuenta y siete a la doscientos sesenta y uno), el licenciado ***** , apoderado legal de *****
***** compareció a dar contestación a la demanda instaurada en contra de dicha institución bancaria, en la que opuso la excepción de improcedencia de la vía y, además manifestó lo siguiente:-----

“Si de lo expuesto a este órgano jurisdiccional, que le impide pronunciarse sobre el fondo del negocio legal por las razones dadas, decide tocar el fondo del asunto, MI REPRESENTADA DESDE ESTE MOMENTO SE ALLANA A LAS PRESTACIONES DE LA DEMANDA.”

--- En tal contexto, previamente a entrar al estudio de la acción de prescripción de la acción hipotecaria y la cancelación de las hipotecas intentada por la parte actora, es menester precisar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.-----

--- Bajo ese tenor, tenemos que para acreditar la procedencia de su acción, la parte actora allegó como documentos base de su acción los siguientes.-----

a).- Documental pública, consistente en certificado de propiedad, expedido por el ***| de Tamaulipas, de fecha veinte de**

febrero de dos mil diecisiete, respecto del terreno rústico denominado ***** , con superficie de ***** hectáreas, ubicado en el municipio de ***** , Tamaulipas, en el que se precisa que la propietaria de dicho bien es la ***** quien adquirió mediante contrato de compraventa celebrado el nueve de julio de dos mil catorce, ante la fe del Notario Público número **, con ejercicio en Guadalajara, Jalisco, el cual reporta dos afectaciones por convenios modificatorios de fechas tres de julio y veinticuatro de octubre, ambos de mil novecientos noventa y cinco, por distintas cantidades, a favor d*****. Así como también, catorce gravámenes hipotecarios a favor de ésta institución bancaria, por diversos montos y fechas de inscripción (fojas treinta y ocho a la cuarenta).-----

b).- Documental pública, relativa a la copia certificada de la escritura pública número *** , de fecha nueve de julio de dos mil catorce, otorgada ante el Notario Público n***** , que contiene contrato de compraventa celebrado por***** como vendedor y, ***** , a través de su apoderado general ***** , como comprador, respecto del predio rústico denominado ***** ubicado en el municipio de ***** , Tamaulipas, con una superficie de ***** (fojas cuarenta y dos a la cuarenta y seis del expediente).-----**

c).- Documental pública, consistente en copia certificada del poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, que *** otorgó a favor de**

***** , respecto del terreno rústico ***** , que ha quedado descrito con anterioridad (fojas cuarenta y siete).-----

d).- Documental Pública, atienen a la copia certificada de la escritura pública número***** , que contiene contrato de préstamo directo garantizado con hipoteca, por la cantidad de ***** celebrado el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** y, ***** y***** como deudores y, ***** , como garante hipotecario, con vencimiento el veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y dos (fojas cuarenta y ocho a la cincuenta y tres).-----

e).- Documental pública, copia certificada de la escritura pública número ***** , que contiene dos contratos de apertura de crédito simple en cuenta corriente con garantía hipotecaria, el primero por la cantidad de \$***** y, el segundo por***** ***** , celebrados el diez de noviembre de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** y ***** y ***** como deudores y, ***** , como garante hipotecario, estableciéndose en ambos contrato de

crédito como fecha de pago vencimiento el treinta de noviembre de mil novecientos noventa y tres (fojas cincuenta y cinco a la sesenta y siete).-----

f).- Documental pública, copia certificada de la escritura pública número ***** , que contiene contrato de préstamo directo garantizado con hipoteca, por la cantidad de ***** , celebrado el dos de octubre de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** como acreditante y, ***** y ***** como deudores y, ***** , como garante hipotecario, con vencimiento el veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y tres (fojas sesenta y nueve a la setenta y cuatro).-----

g).- Documental pública, relativa a la copia certificada de la escritura pública número ***** , que contiene contrato de préstamo directo garantizado con hipoteca, por la cantidad de ***** , celebrado el dos de octubre de mil novecientos noventa y dos, ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** como acreditante y, ***** y ***** como deudores y, ***** , como garante hipotecario, con vencimiento el treinta de octubre de mil novecientos noventa y dos (fojas setenta y seis a la ochenta y uno).-----

h).- Documental pública, relativa a la copia certificada de la escritura pública número ***** , que contiene contrato de préstamo directo garantizado con hipoteca, por la cantidad de ***** , celebrado el siete de abril de mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** como acreditante y, ***** y ***** como deudores y, ***** , como garante hipotecario, con vencimiento el veintinueve de junio de mil novecientos noventa y tres (fojas ochenta y cinco a la ochenta y seis).-----

i).- Documental pública, relativa a la copia certificada de la escritura pública número ***** que contiene dos contratos de apertura de crédito simple (reestructuración de pasivos), uno por la cantidad de ***** , y otro por ***** celebrados el treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y tres, ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** como acreditante y, ***** y ***** como deudores y, ***** , ***** como garantes hipotecarios, representados por ***** , como apoderado legal y depositario judicial; ambos créditos con fecha de vencimiento el

veintinueve de mayo de dos mil uno (noventa a la ciento dos).-----

j).- Documental pública, atinente a la copia certificada de la escritura pública número ***** , que contiene dos contratos, uno de apertura de crédito simple (créditos refaccionario), por la cantidad de ***** , y otro contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por ***** celebrados el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Notario Público número ***** , Sociedad Anónima como acreditante y, ***** y ***** como deudores y, ***** , ***** como garantes hipotecarios, representados por ***** , como apoderado legal y depositario judicial, ambos créditos con vencimiento el veintinueve de abril de dos mil nueve (fojas ciento cuatro a la ciento dieciocho).-----

k).- Documental pública, consistente en copia certificada de la escritura pública número ***** que contiene contrato de apertura de crédito simple, por la cantidad de ***** , celebrados el treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y cinco, ante la fe del Notario Público número ***** , ***** como acreditante y, ***** y ***** como deudores y, ***** ,

***** y el menor
 ***** representados todos ellos por
 ***** , ***** y
 ***** , como garantes hipotecarios, con
 vencimiento el veinticinco de abril de dos mil nueve (fojas ciento
 veinte a la ciento treinta y siete).-----

l).- Documental pública, relativa a la copia certificada de la escritura
 pública ***** que contiene contrato de
 crédito (reestructuración), por la cantidad de

 ***** , celebrado el veinticinco de mayo de mil novecientos
 noventa y cinco, ante la fe del Notario Público número *****
 de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** como
 acreditante y, ***** y *****
 como deudores y, ***** ,
 ***** y el menor
 ***** , representados todos ellos por
 ***** , ***** y
 ***** , como garantes hipotecarios, con
 vencimiento el veinticinco de abril de dos mil nueve (fojas ciento
 treinta y nueve a la ciento cincuenta y seis).-----

m).- Documental pública, consistente en la copia certificada de la
 escritura pública número ***** ,
 que contiene el contrato de crédito simple con garantía hipotecaria,
 por el cantidad de

 ***** celebrado el treinta y uno de agosto mil
 novecientos noventa y cinco, ante la fe del Notario Público número
 ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por

***** como acreditante y,
 *****de
 apellidos ***** como deudores
 y,*****
 ***** ,
 representados por
 ***** y

 *****como
 garantes hipotecarios, y ***** como depositario
 judicial, con vencimiento el veinticinco de agosto de dos mil cinco
 (fojas ciento cincuenta y ocho a la ciento setenta y
 uno).-----

n).- Documental pública, relativa a la copia certificada de la escritura
 pública número ***** , que
 contiene el contrato de apertura de crédito simple de habilitación o
 avío con garantía hipotecaria, por el cantidad de

 *** celebrado el treinta y uno de agosto mil novecientos noventa y
 cinco, ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad
 Madero, Tamaulipas, por ***** como acreditante y
 ***** , como deudor, *****
 como deudora solidaria, y ***** y *****
 representados por *****
 y ***** , así como
 ***** ,
 ***** como garantes hipotecarios
 y, ***** como depositario judicial, cuyo
 vencimiento se pactó para el día veintinueve de noviembre de mil

novecientos noventa y cinco (fojas ciento setenta y tres a la ciento ochenta y nueve).-----

o).- Documental pública, atinente a la copia certificada de la escritura pública número ***** de fecha diecinueve de junio de mil novecientos noventa y cinco, que contiene el convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple por la cantidad de ***** celebrado ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** como acreditante, ***** , como deudor, ***** como deudora solidaria, y ***** , ***** , ***** como garantes hipotecarios, representados por su apoderado general ***** , pactando como nueva fecha de pago el veintinueve de diciembre mil novecientos noventa y cinco (fojas ciento noventa y uno a la ciento noventa y ocho).-----

p).- Documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , de fecha veinte de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, que contiene contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por el monto de ***** celebrado ante la fe del Notario Público número ***** de Ciudad Madero, Tamaulipas, por ***** como acreditante, ***** y ***** como deudores, y

***** de
 apellidos*****,
 ***** , ***** como garantes hipotecarios,
 representados por su apoderado general ***** ,
 veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis (fojas
 doscientos diecinueve a la doscientos
 veinticinco).-----

q).- Documental pública, consistente en la copia certificada de la
 escritura pública número ***** , de fecha
 veinte de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, que
 contiene contrato de apertura de crédito simple con garantía
 hipotecaria, por la cantidad de

 *****), celebrado ante la fe del
 ***** , por
 ***** como acreditante, *****
 como deudor y

 ***** de apellidos ***** ,

 ***** como garantes hipotecarios, representados por su apoderado
 general***** , y
 ***** como
 garantes hipotecarios y, como depositario judicial
 ***** (fojas doscientos veintisiete a la doscientos
 cuarenta y tres).-----

--- En términos de lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del Código
 de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se les concede valor
 probatorio a las documentales públicas que han quedado

precisadas , las cuales resultan aptas para acreditar la celebración de los contratos de crédito por las cantidades que en cada uno de ellos se precisan, así como las fechas pactadas para el cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los deudores, así como la constitución de los gravámenes hipotecarios sobre el bien inmueble que se identifica como terreno rústico denominado ***** , con superficie de***** , ubicado en el municipio de ***** Tamaulipas, cuya propietaria es la parte actora *****.-----

--- En este contexto cabe precisar que, si bien es cierto que los contratos de crédito que se encuentran consignados en cada una de las escrituras públicas que se detallaron al reseñar los documentos base de la acción, no fueron otorgados a la persona moral actora ***** , sino a ***** , también lo es que, la accionante está legitimada para promover el presente juicio, pues, con independencia de que sea o no la deudora de los créditos garantizados con las hipotecas, ésta tiene como finalidad esencial perseguir la cosa y no las personas, al tratarse de un derecho real, y al haber adquirido el inmueble en cuestión mediante contrato de compraventa de ***** , antes mencionado, sujeto a los gravámenes hipotecarios inscritos, la adquirente quedó obligada a su satisfacción al subrogarse en las obligaciones de los deudores y, por ende, se encuentra legitimada para reclamar la prescripción de la acción hipotecaria y la cancelación de los gravámenes respectivos.-----

--- Ahora bien, los artículos 1508, 2269 y 2335 del Código Sustantivo Civil establecen, lo siguiente:-----

“Artículo 1508.- Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento”.

“Artículo 2269.- La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales”.

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

I.- Cuando se extingue el bien hipotecado;

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

III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado;

IV.- Cuando se expropia por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2288;

V.- Cuando se remata judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 1651;

VI.- Por la remisión expresa del acreedor;

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

VIII.- Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario”.

--- De los preceptos transcritos se deduce que, el plazo para que prescriba el derecho hipotecario es el mismo que el de la obligación principal, y el plazo genérico de prescripción para solicitar el cumplimiento de cualquier obligación comienza a partir de que ésta se puede exigir; entonces, el plazo para que prescriba el derecho hipotecario corre a partir de que la obligación se hace exigible, y no cuando el plazo originalmente pactado se termina o vence anticipadamente, menos aún puede considerarse que el acreedor tenga la potestad de ejercitar la acción hipotecaria por

incumplimiento en cualquier tiempo, dentro de la vigencia de los contratos base de la acción, dado que, de ser así, se le estaría facultando para determinar desde cuando comienza el plazo de la prescripción, lo que no es dable jurídicamente, puesto que aquélla es una cuestión de orden público y, consecuentemente no puede quedar al arbitrio de los contratante; que la hipoteca es un derecho real para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, y se constituye sobre bienes inmuebles determinados o sobre derechos reales, es decir, la hipoteca es un contrato accesorio vinculado a uno principal. Y puede extinguirse, declarándose judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los casos que precisa el citado numeral 2335 de Código Sustantivo Civil.-----

--- En sustento de lo anterior, resulta aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005, Página 501, Número de Registro 178668, de epígrafe:-----

“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.”

--- Ahora bien, como se dijo con anterioridad, la pretensión de la actora consistente en la cancelación de los gravámenes hipotecarios que reporta el bien inmueble propiedad de su presentada ***** , consistente en terreno rústico denominado ***** , compuesto por una superficie de ***** , ubicado en el municipio de *****Tamaulipas, bajo el argumento de que los deudores incumplieron con el primer pago de cada una de las obligaciones consignadas en los contratos de crédito base de la acción, que describió en el capítulo de hechos de la demanda y, por ende, a partir de las fechas designadas para tal efecto, surgió el derecho de la acreedora para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas, e inició el cómputo del plazo para la prescripción de la acción hipotecaria, cual operó a su favor.-----

--- Así tenemos que, las obligaciones de pago a cargo de los deudores se hicieron exigibles a partir de que incumplieron en las

fechas pactadas en los contratos de crédito base de la acción, las cuales se detallaron al valorar cada uno de ellos, las cuales se citan en orden cronológico respecto de la fecha de incumplimiento en la siguiente tabla:-----

FECHA DE CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO	FECHA DE INCUMPLIMIENTO	MONTO
***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****	***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****
*****	*****	*****

--- En consecuencia, tomando en consideración que la excepción de improcedencia de la vía que opuso la institución bancaria demandada fue desestimada, al analizar el agravio respectivo y, además, que se allanó a las prestaciones de la parte actora, se declara procedente el juicio de prescripción de la acción hipotecaria y cancelación de gravámenes hipotecarios que se precisan a continuación, los cuales obran en el certificado de propiedad y, por tanto, deberá girarse atento oficio al Director del ***** de Tamaulipas, Oficina Victoria, Tamaulipas, a fin de que realice la cancelación de las hipotecas que pesan sobre el bien inmueble propiedad de la persona moral actora, y que se transcriben a continuación:-----

“CONVENIO MODIFICATORIO de Gravamen a favor de

***** *por la inscripción 1a.*

CONVENIO MODIFICATORIO de Gravamen a favor de

***** *Constituida por la inscripción 1a.*

GRAVÁMENES:

HIPOTECA a favor de

**** *Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.*

HIPOTECA a favor de

 * *Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.*

HIPOTECA a favor de

** *Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.*

HIPOTECA a favor de

*** *Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.*

HIPOTECA a favor de

*** *Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.*

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

Constituida en la inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA _____ a favor de

***** inscripción 1a de fecha diez de diciembre de dos mil ocho.

HIPOTECA a favor de

B*****

--- Por otra parte, en virtud de que la acción ejercitada es de naturaleza declarativa y constitutiva, pues mediante su ejercicio se pretende obtener un fallo que declare un cambio en una situación jurídica determinada; por lo que, si en el desarrollo del procedimiento ninguna de las partes obró con temeridad ni mala fe, de conformidad con lo previsto por la fracción I del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no cabe realizar especial condena al pago de gastos y costas en la primera instancia, debiendo cada parte sufragar las que hubiere erogado.-----

--- Bajo las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es revocar la sentencia de fecha nueve de agosto de dos mil diecinueve, dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- Al no colmarse la hipótesis prevista en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la sentencia dictada en esta segunda instancia revocó la de primera, no se hace especial condena al pago de los gastos y costas generados por la tramitación de esta segunda instancia.-----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Ha resultado fundado el concepto de agravio propuesto por el apoderado general para pleitos y cobranzas de la parte actora, en contra de la sentencia del nueve de agosto de dos mil diecinueve, dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil

del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo anterior, para quedar de la siguiente manera.-----

“--- **PRIMERO.-** Ha procedido el juicio sumario civil sobre prescripción de acción hipotecaria y cancelación de hipotecas, promovido por *****

****e **** ***** ****| del Estado (Oficina Victoria); en consecuencia:-----

--- **SEGUNDO.-** Se declara la prescripción del derecho hipotecario de la demandada *****
****respecto de las garantías hipotecarias registradas en la finca número **** ubicada en el municipio de *****Tamaulipas, las cuales se detallan a continuación:-----

“CONVENIO MODIFICATORIO de Gravamen a favor de

*****por la inscripción 1a.

CONVENIO MODIFICATORIO de Gravamen a favor de

Constituida por la inscripción 1a.

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor de

B*****

HIPOTECA a favor de

**

HIPOTECA a favor de

**

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor de

**

HIPOTECA a favor de

*

HIPOTECA a favor

de *****

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor de

HIPOTECA a favor

de *****

*

--- **TERCERO.-** En su oportunidad legal correspondiente, gírese oficio al ***** , para que se sirva cancelar los gravámenes hipotecarios mencionados en el resolutivo segundo.

--- **CUARTO.**- No se hace especial condena al pago de los gastos y costas por la tramitación de la primera.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE”

---**TERCERO.**- No se hace especial condena al pago de gastos y costas por la tramitación de la segunda instancia-----

---**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE”.**- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su

origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.-----

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra**, en términos del artículo 27 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado Presidente

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'JMGR/L'SAED/L'ESD/ygg/oltm.

La Licenciada Elizabeth Sosa Dávila, Secretaria Projectista, adscrita a la Segunda Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución doscientos setenta y uno, dictada el jueves, 10 de diciembre de 2020, por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, constante de sesenta y tres 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, partes contratantes, montos y datos de ubicación y registro del bien inmueble materia de los contratos base de la acción; 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 primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.