



Sentencia número: 139/2021

Ciudad Victoria, Tamaulipas; nueve de julio de dos mil veintiuno.

Visto para resolver el expediente **512/2021**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por

*****, en representación de la persona moral

*****.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles con asiento en el primer distrito judicial, comparecieron

*****, a promover la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción; fundándose en las cuestiones de hecho y de derecho que estimaron aplicables, reclamando las siguientes prestaciones:

a).- *****, la cancelación de los gravámenes que obran en las fincas 1469 del Municipio de Nuevo Laredo; 61162 del Municipio de Ciudad Victoria y de la finca 8913, del Municipio de Victoria.

b).-De la persona moral denominada ***** , se reclama la cancelación de las hipotecas que obran en las escritura públicas 3,471 y 4,872 reestructurada en la escritura 5,815 pasada ante la fe del Notario Público con ejercicio en la Ciudad de Nuevo Laredo, Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, relativas a las fincas 1469 del Municipio de Nuevo Laredo y 61162 del Municipio de Victoria, Tamaulipas, así como el bien inmueble rustico registrado en el Registro Público de la Propiedad de Piedras Negras Coahuila bajo la partida 25540, Libro 256, sección I de fecha 12 de diciembre del 2008.

c).-De la persona moral denominada ***** se reclama la cancelación de las hipotecas que obran en las fincas 1469 del Municipio de Nuevo Laredo, 61162 del Municipio de Victoria y 8913 del Municipio de Victoria.

Segundo. Mediante proveído de fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en cita, ordenando los emplazamientos respectivos, los cuales tuvieron verificativo de la siguiente forma:

- ***** ,
***** el veintisiete de abril de dos mil veintiuno.
- ***** , el veintisiete de abril de dos mil veintiuno.
- Director ***** del Estado, el veintiséis de abril de dos mil veintiuno.

Tercero. Mediante proveído de fecha dieciocho de mayo del año en curso, se acusó la rebeldía de los demandados, teniéndoles por aceptados los hechos del escrito inicial de demanda; y se abrió el procedimiento a pruebas.



Fenecido que fue el periodo probatorio, los autores del procedimiento formularon los alegatos de su intención.

Finalmente el veinticinco de junio del multicitado año, se citó a las parte para oír sentencia, 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 los actores es la correcta, según lo previsto en el artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues en la especie se reclama la cancelación de una hipoteca.

“Artículo 470. Se ventilarán en juicio sumario:

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

Tercero. Legitimación. Los actores tiene legitimación al comparecer como representantes de la persona moral ***** , quien es la propietaria de los bienes inmuebles hipotecados, los cuales se identifican como Fincas 8913 y 61162 del Municipio de Victoria; mientras que las instituciones crediticias demandadas cuenta con dicho carácter, al ser quienes tienen constituidas las hipotecas a su favor.

Por otro lado, el llamamiento al ahora Instituto Registral y Catastral del Estado, es correcto atendiendo a que en caso de la procedencia de la acción, es el tercero encargado de efectuar la cancelación respectiva, como materia de ejecución de este fallo.

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

Los actores dijeron que el seis de julio de dos mil nueve, se celebró con la persona moral ***** un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria por la cantidad de \$3,000,000.00 (tres millones de pesos 00/100 moneda nacional).



También señalaron que fue celebrado un diverso contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con ***** por el importe de \$4,000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional).

Además, refirieron que el catorce de enero de dos mil catorce, celebraron un nuevo contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con ***** , hasta por la cantidad de \$4,000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 moneda nacional).

Manifestaron que mediante Instrumento Público 5,815 de la Notaría Pública 106, celebraron con la codemandada ***** , un convenio de reestructuración de crédito; y dijeron que en la fecha del contrato y que lo fue el veintidós de diciembre de dos mil catorce, se hizo un pago por la cantidad de \$600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 nacional) y se reconoció un restante por \$5,274,058.68 (cinco millones doscientos sesenta y cuatro mil cincuenta y ocho pesos 68/100 moneda nacional), los cuales debían pagarse a partir del 21 de enero de dos mil quince, hasta el dos de marzo de dos mil dieciocho.

Por último, hicieron mención que el crédito se dejó de pagar desde el día veintiuno de marzo de dos mil quince y que por tanto el banco pudo dar por vencido anticipado el contrato, desde el veintidós de abril del citado, ya que así se pactó en el mismo, afirmando que la hipoteca había prescrito.

Mientras que los demandados aceptaron los hechos de los autores del juicio, ello al haberse decretado su rebeldía.

Quinto. Estudio. Para acreditar dicha cuestión, la autora del procedimiento adjuntó los siguientes documentos.

1. Documental Pública.

Copia certificada del instrumento público 3,471 de fecha seis de julio de dos mil nueve, la cual fuera protocolizada en la Notaría Pública 106 con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

2. Documental Pública.

Copia certificada del instrumento público 4,872 de fecha diecisiete de agosto de dos mil doce, la cual fuera protocolizada en la Notaría Pública 106 con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

3. Documental Pública.

Copia certificada del instrumento público 5,449 de fecha catorce de enero de dos mil catorce, la cual fuera



protocolizada en la Notaría Pública 106 con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

4. Documental Pública.

Copia certificada del instrumento público 5,815 de fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce, la cual fuera protocolizada en la Notaría Pública 106 con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

5. Documental Pública.

Certificado de gravamen de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, respecto de la Finca 8913 del Municipio de Victoria.

6. Documental Pública.

Certificado de gravamen de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, respecto de la Finca 61162 del Municipio de Victoria.

Tales probanzas merecen valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del código de procedimientos civiles; con las cuales se acredita en su orden de relación, la existencia de gravámenes de hipoteca, derivados de tres contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y uno diverso de reestructuración, y

que de acuerdo a los hechos narrados por la parte actora incumplieron con el pago de los mismos.

Una vez analizados los hechos y pruebas de los autores del procedimiento, se determina la procedencia de la acción de cancelación de hipoteca.

Lo anterior tomando en consideración que las acreedoras demandadas no hicieron valer acción alguna contra los actores, desde que la obligación se volvió exigible.

Luego entonces, si no se ha exigido el pago desde que pudieron hacerse efectivos los contratos y que lo fue de la forma siguiente:

Por lo que hace al primer contrato de apertura de crédito, el cual quedó identificado en en el inciso 1, el mismo así se considera en razón a que la fecha máxima del contrato lo fue a los sesenta meses de la suscripción, es decir, al seis de julio de dos mil catorce.

Siendo entonces que a la fecha de presentación de la demanda (veinticinco de marzo de dos mil veinte), ha transcurrido en exceso el término para que operara la prescripción de la acción que tenía en su favor la codemandada, a saber, **seis años, ocho meses y diecinueve días.**



Mientras que los diversos contratos y su reestructuración respectiva, los cuales quedaron identificados en los incisos 2, 3 y 4, fueron celebrados en favor de ***** Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, tampoco se hizo valer acción alguna en contra de los actores, conforme a lo establecido en el contrato de reestructuración, tomando en consideración que en el mismo se pactó que en caso de que el acreditado, en el caso Compañía General de Insumos, S.A. de C.V., dejare de pagar dos pagos consecutivos, la obligación se volvía judicialmente exigible.

Luego entonces conforme a lo pactado en el contrato accionario (clausula séptima), el mismo se pudo dar por vencido anticipadamente en a partir del **veintidós de abril de dos mil quince**, atendiendo a que el último pago lo fue el veintiuno de marzo del citado año.

Siendo así que a la fecha de presentación de la demanda (veinticinco de marzo de dos mil veintiuno), ha transcurrido en exceso el término para que operara la prescripción de la acción que tenía en su favor la parte demandada, a saber, **cinco años, once meses y tres días**.

Lo anterior tomando en consideración que las acciones civiles por regla general, prescriben en cinco años a partir de que una obligación se hizo exigible, según reza el artículo 1508

del Código Sustantivo Civil vigente en el Estado, “... *Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento...*”, y tratándose de la acción hipotecaria por regla especial el diverso dígito 2295 del mismo ordenamiento legal señala que: “...*La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y ésta acción confieren al acreedor ...*”; por lo tanto, atendiendo incluso a las dos reglas en materia de prescripciones, es claro que el derecho del acreedor ha prescrito.

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

Sexto. Decisión. En tales condiciones y tal como ya se había adelantado, deberá declararse procedente y fundada la



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

Consecuentemente, y tan pronto este fallo culminatorio cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, deberá girarse el oficio de estilo correspondiente al Director ***** del Estado, a fin de que proceda a realizar las cancelaciones pretendidas, mismas que se citan a continuación:

Finca 8913 Municipio de Victoria	Finca 61162 Municipio de Victoria
HIPOTECA a favor de ***** con una participación del 100%, para responde de \$4,000,000.00 de monto, formalizada en primer lugar y grado, asi resulta de Escritura Pública número 5449 Volumen 209, de fecha Martes, 14 de Enero de 2014, autorizada por el Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106, con ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. Constituida en la inscripción 3a de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce.	HIPOTECA a favor de ***** con una participación del 100%, para responder de \$4,000,000.00 de monto, formalizada mediante Instrumento Público Número 4,872, Folio 102, Volumen 188, otorgado en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas el día 17 de Agosto de 2012, ante la fe del Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106 y del Patrimonio Inmueble Federal en ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado. Constituida en la inscripción 3a de fecha diecinueve de septiembre de dos mil doce.
HIPOTECA a favor de ***** SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE EN LIQUIDACIÓN, con una participación del 100% para responder de \$5,916,475.96 de monto, formalizada mediante	HIPOTECA a favor de ***** SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE EN LIQUIDACIÓN, con una participación del 100% para responder de \$5,916,475.96 de monto, formalizada mediante

Convenio de Reestructuración y Consolidación de Pasivos que celebran el ***** ***** en Liquidación, como la acreditante, y como acreditada la empresa denominada Compañía General de Insumos, S.A. De C.V. y el señor Gamaliel Garza Ontiveros, en representación del señor Ramón Valdez Sánchez y por sus propios derechos Camelina Garza de León como obligados solidarios y avalistas y la persona moral Compañía General de Insumos, S.A. de C.V. representada por el señor Gamaliel Garza Ontiveros y el señor José Aquiles Garza Barrios, como Garantes Hipotecarios Según Instrumento Público número 5,815, Volumen 223, del 22 de Diciembre de 2014 autorizada por el Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106 con ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas con fecha de inicio viernes, 13 de febrero de 2015, Constituida en la inscripción 4 de fecha trece de febrero de dos mil quince.	Convenio de Reestructuración y Consolidación de Pasivos que celebran el ***** ***** en Liquidación, como la acreditante, y como acreditada la empresa denominada Compañía General de Insumos, S.A. De C.V. y el señor Gamaliel Garza Ontiveros, en representación del señor Ramón Valdez Sánchez y por sus propios derechos Camelina Garza de León como obligados solidarios y avalistas y la persona moral Compañía General de Insumos, S.A. de C.V. representada por el señor Gamaliel Garza Ontiveros y el señor José Aquiles Garza Barrios, como Garantes Hipotecarios Según Instrumento Público número 5,815, Volumen 223, del 22 de Diciembre de 2014 autorizada por el Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106 con ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas con fecha de inicio viernes, 13 de febrero de 2015, Constituida en la inscripción 4 de fecha trece de febrero de dos mil quince.
---	---

Atinente a los gastos y costas judiciales, no ha lugar en decretar los mismos, ya que ninguna de las partes se condujo con temeridad o mala fe; y es que, la actora demandó la acción que tenía a su favor ofertando las probanzas idóneas para la acreditación de la acción ejercida; mientras que la demandada no opuso excepción alguna, al ser declarado rebelde.

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



Primero. Los actores acreditaron convenientemente los hechos constitutivos de su acción, mientras que las demandadas fueron rebeldes en el presente sumario.

Segundo. Se declara procedente y fundada la acción sobre cancelación de hipoteca, promovida por Ramón Valdez Sánchez, Gamaliel Garza Ontiveros, José Aquiles Garza y Camelina Garza León, en representación de la persona moral

*****.

Tercero. Se decreta la prescripción de la acción hipotecaria referida en el apartado propositivo de este fallo en perjuicio de la parte demandada.

Cuarto. En su oportunidad, esto es, tan pronto esta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, gírese atento oficio al Director ***** del Estado, para que sirva dejar sin efecto las siguientes inscripciones que pesan sobre la propiedad de Compañía General de Insumos, S.A. de C.V.

Finca 8913 Municipio de Victoria	Finca 61162 Municipio de Victoria
HIPOTECA a favor de ***** *****, con una participación del 100%, para responde de \$4,000,000.00 de monto,	HIPOTECA a favor de ***** *****, con una participación del 100%, para responder de

formalizada en primer lugar y grado, así resulta de Escritura Pública número 5449 Volumen 209, de fecha Martes, 14 de Enero de 2014, autorizada por el Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106, con ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas. Constituida en la inscripción 3a de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce.	\$4,000,000.00 de monto, formalizada mediante Instrumento Público Número 4,872, Folio 102, Volumen 188, otorgado en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas el día 17 de Agosto de 2012, ante la fe del Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106 y del Patrimonio Inmueble Federal en ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado. Constituida en la inscripción 3a de fecha diecinueve de septiembre de dos mil doce.
HIPOTECA a favor de ***** ***** ***** con una participación del 100% para responder de \$5,916,475.96 de monto, formalizada mediante Convenio de Reestructuración y Consolidación de Pasivos que celebran el ***** ***** en Liquidación, como la acreditante, y como acreditada la empresa denominada Compañía General de Insumos, S.A. De C.V. y el señor Gamaliel Garza Ontiveros, en representación del señor Ramón Valdez Sánchez y por sus propios derechos Camelina Garza de León como obligados solidarios y avalistas y la persona moral Compañía General de Insumos, S.A. de C.V. representada por el señor Gamaliel Garza Ontiveros y el señor José Aquiles Garza Barrios, como Garantes Hipotecarios Según Instrumento Público número 5,815, Volumen 223, del 22 de Diciembre de 2014 autorizada por el Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106 con ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas con fecha de inicio viernes, 13 de febrero de 2015, Constituida en la inscripción	HIPOTECA a favor de ***** ***** ***** con una participación del 100% para responder de \$5,916,475.96 de monto, formalizada mediante Convenio de Reestructuración y Consolidación de Pasivos que celebran el ***** ***** en Liquidación, como la acreditante, y como acreditada la empresa denominada Compañía General de Insumos, S.A. De C.V. y el señor Gamaliel Garza Ontiveros, en representación del señor Ramón Valdez Sánchez y por sus propios derechos Camelina Garza de León como obligados solidarios y avalistas y la persona moral Compañía General de Insumos, S.A. de C.V. representada por el señor Gamaliel Garza Ontiveros y el señor José Aquiles Garza Barrios, como Garantes Hipotecarios Según Instrumento Público número 5,815, Volumen 223, del 22 de Diciembre de 2014 autorizada por el Licenciado Reynaldo Eduardo Flores Villarreal, Notario Público número 106 con ejercicio en el Tercer Distrito Judicial en el Estado con residencia en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas con fecha de inicio viernes, 13 de febrero de 2015, Constituida en la inscripción



4 de fecha trece de febrero de dos mil quince.	4 de fecha trece de febrero de dos mil quince.
--	--

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

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

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGCL/L'AMM/L'FCL. Exp. 366/2020

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

El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 139/2021 dictada el (VIERNES, 9 DE JULIO DE 2021) por el JUEZ, constante de 15 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 Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.