



**Sentencia número: 134/2021**

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

Visto para resolver el expediente **1993/2019**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por

\*\*\*\*\* , en contra del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

**Resultando.**

**Primero.** Mediante escrito presentado el trece de agosto de dos mil diecinueve, por y ante la oficialía común de partes de los juzgados civiles del primer distrito judicial, compareció \*\*\*\*\* , a promover la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción, en contra del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .; fundándose en las cuestiones de hecho y de derecho que estimó aplicable, reclamando las siguientes prestaciones:

*a).- La declaración judicial que ha operado la prescripción negativo y con ello la obligación de pago de la cantidad de 166.8461 veces salario mínimo mensual para el Distrito Federal el cual equivalía en 19 de diciembre de 2001, fecha firma del contrato de otorgamiento de crédito a \$204,660.10 (doscientos cuatro mil seiscientos sesenta pesos 10/100 m.n.), más los intereses ordinarios y moratorios y los que se signa venciendo hasta dictar sentencia, deuda que es derivada del crédito número 2801161786, en el cual consta en la escritura pública número 14303, de fecha 19 de diciembre de 2001, en el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria en la cláusula primera, celebrado ante la fe del Lic. J. Guillermo García Adame, notario público adscrito a la notaría número 140 de ciudad Reynosa. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, hoy Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, en Sección Primera, bajo el número 8652, legajo 2-174 y la hipoteca en sección segunda bajo el*

*número 4442, legajo 2-089 ambos en fecha 3 de diciembre de 2002, lo anterior lo solicito por haber dejado de amortizar el crédito por más de 5 años, sin ser requerido del pago del crédito, ordenando sea cancelada la hipoteca que versa en el inmueble descrito en el hecho 1.*

*B).- Como consecuencia de lo anterior y al operar la prescripción negativa, se declare judicialmente la cancelación de la hipoteca derivada del crédito antes mencionado, y que celebramos con el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, ordenando al \*\*\*\*\* de Tamaulipas, con sede en Ciudad Victoria a cancelar la hipoteca derivada del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de la hipoteca cuyos datos Sección segunda, bajo el número 4442, legajo 2-089, de fecha 3 de diciembre de 2002.*

*C).- Del Instituto Registral Catastral del Estado de Tamaulipas, con sede en esta ciudad capital, proceda a la cancelación de la hipoteca una vez dictada la prescripción negativa, por lo que, habrá de girarse oficio a dicha institución.*

*D).- Se condene al demandado al pago de los gastos y costas generados con la presente demanda.*

**Segundo.** Mediante proveído de fecha veintisiete de enero de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en cita, ordenando los emplazamientos correspondientes, mismos que tuvieron verificativo de la siguiente manera:

- \*\*\*\*\* , el nueve de octubre de dos mil diecinueve.
- \*\*\*\*\* , el catorce de octubre de dos mil diecinueve.

**Tercero.** Mediante escrito presentado el veintiocho de octubre del año dos mil diecinueve, uno de los apoderados legales del \*\*\*\*\* , compareció a otorgar la



contestación de ley, a lo cual el autor del juicio desahogó la vista correspondiente.

Destacando que fue opuesta la excepción de incompetencia, misma que al ser de previo y especial pronunciamiento, fue resuelta en la vía incidental, declarándose infundada dicha excepción, decretando que éste tribunal sí es competente para conocer del presente sumario.

Mientras que el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, fue declarado rebelde proveído de fecha diecisiete de enero del año dos mil veinte; además, en dicho acuerdo se abrió el procedimiento a pruebas.

Finalmente el dieciocho de junio del presente año, se citó a las partes para oír sentencia, la que se pronuncia al tenor siguiente:

### **Considerando.**

**Primero. Competencia.** Tal y como se estableció en la resolución incidental de fecha cuatro de mayo del año en curso, el suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185, 192, fracción II y 195,

fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**Segundo. Tramitación.** La vía elegida por el actor es la correcta, según lo previsto en el artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues en la especie se reclama la cancelación de una hipoteca.

*“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.** El actor compareció como propietario del bien inmueble hipotecado, teniendo legitimación ad causam en el proceso; mientras que el Instituto demandado cuenta con dicho carácter al ser quien tiene la hipoteca a su favor, siendo que los apoderados legales justificaron su calidad con la copia certificada del poder otorgado a su favor.

Por otro lado, fue correcto el llamamiento a juicio del Instituto Registral y Catastral en el Estado, como autoridad encargada de dar publicidad a los bienes inmuebles en el Estado.

**Cuarto. Fijación del debate (litis).** El mismo quedó fijada con el escrito de demanda y de allanamiento.

El autor del juicio dijo que el diecinueve de diciembre de dos mil uno, celebró con el \*\*\*\*\* un contrato



de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, mismo que se identificó con el número 2801161786, por un monto equivalente a 166.8461 VSMM equivalente a \$204,660.10 (doscientos cuatro mil seiscientos sesenta pesos 10/100 moneda nacional); y dijo se dejó como garantía (hipoteca) el bien inmueble ubicado en calle Margaritas número 467, Lote 47, Manzana 54 del fraccionamiento Villa Florida de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

Por otro lado, dijo que incumplió con los pagos pues el último lo hizo el quince de abril de dos mil trece, afirmando que se había actualizado la figura de la prescripción.

Por su parte, la demandada negó que se hubiere actualizado la figura de la prescripción y dijo que la actora ya había sido vencida en diverso juicio tramitado ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil del Municipio de Torreón, Coahuila.

**Quinto. Estudio.** Para acreditar dicha cuestión, el autor del juicio ofertó el siguiente material probatorio.

## **1.- Documental Pública.**

Consistente en el Primer Testimonio de la escritura pública catorce mil trescientas tres de fecha diecinueve de diciembre de dos mil uno, pasada ante la fe del Notario Público 140 con ejercicio en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, la cual contiene el contrato de crédito y constitución de garantía hipotecaria, mismo que fue debidamente inscrito ante el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .

Tal probanza merece valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del código de procedimientos civiles.

**2. Instrumental de Actuaciones.**

**3. Presuncional legal y humana.**

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

Probanzas con las cuales se acredita que existe un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, celebrado por el actor con la demandada; que fue a treinta años o trescientas sesenta amortizaciones; que el  
\*\*\*\*\* ,

podía dar por vencido anticipadamente el contrato en caso que el actor dejara de pagar dos pagos consecutivos o tres



en un año; que el inmueble del actor contiene el gravamen de hipoteca en favor de la parte demandada; que el crédito fue por la cantidad de 166.8461 veces el salario mínimo mensual, equivalente a \$204,660.00 (doscientos cuatro mil seiscientos sesenta pesos 00/100 moneda nacional); y, que el mismo quedó inscrito en la Sección II, Número 4442, Legajo 2-089 de fecha tres de diciembre del año dos mil dos.

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

Lo anterior tomando en consideración que el \*\*\*\*\* , no hizo valer su acción conforme a lo establecido en el contrato de fecha diecinueve de diciembre de dos mil uno, tomando en consideración que en el mismo se pactó que en caso de que el acreditado, en el caso \*\*\*\*\* , **dejara de pagar dos pagos consecutivos, la obligación se volvía judicialmente exigible.**

Luego entonces conforme a lo pactado el contrato accionario, el mismo se pudo dar por vencido anticipadamente en a partir del **uno de julio de dos mil trece**, atendiendo a que el último pago lo fue el quince de abril del citado año.

Siendo entonces que a la fecha de presentación de la demanda (trece de agosto de dos mil diecinueve), ha transcurrido en exceso el término para que operara la prescripción de la acción que tenía en su favor la parte demandada, a saber, **seis años, un mes y doce 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, que al ser interpretados en estricto sentido, nos llevan a la conclusión que en el caso concreto el gravamen de que se viene dando noticia, es susceptible de ser cancelado, puesto que, si atendemos la finalidad de la



figura jurídica denominada garantía hipotecaria, se sigue que a través de la misma el acreedor tiene la posibilidad legal de que el pago del crédito otorgado se encuentre garantizado con algún inmueble; sin embargo, en virtud del tiempo transcurrido para hacer efectiva tal garantía, no existe razón para su subsistencia y en consecuencia debe ser cancelado.

Lo anterior a reserva de las excepciones opuestas por la demandada, mismas que se transcriben a continuación.

- 1.- Competencia.**
- 2.- Sine Actio Agis o Falta de acción.**
- 3.- Oscuridad en la demanda.**
- 4.- Principio Pro Persona (Pro Homine).**
- 5.- Excepción de Cosa Juzgada Refleja.**

Destacando que no fue ofrecida probanza alguna, y al escrito de contestación de demanda únicamente se adjuntó el poder respectivo y una impresión de un acuse de un escrito dirigido al Juzgado Segundo en materia Civil.

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

Por lo que a hace a la primera de ellas, la misma ya fue decidida mediante resolución de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

En lo que respecta a la excepción segunda, la misma se califica de infundada, ya que el el actor justificó tener una

hipoteca inscrita ante el ahora \*\*\*\*\* y que la misma se encuentra prescrita, al no haberse reclamado derecho alguno para hacerla efectiva, destacando que el inicio del término de la prescripción comienza desde que pudo hacer efectivo el derecho real de hipoteca, y en el caso en particular lo fue cuando el actor dejó de realizar dos pagos consecutivos; sobre el tema, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se pronunció en la Jurisprudencia con número de registro 178668 de rubro y texto siguiente:

***PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).***

*El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. Contradicción de tesis 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de*



*enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío  
Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

La excepción tercera, también se califica de infundada, toda vez que el escrito inicial de demanda cumple con los requisitos establecidos en el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, ya que los hechos en que funda su petición son narrados sucintamente, con claridad y precisión, describiendo circunstancias de tiempo, modo y lugar, así como los fundamentos de derecho; aunado a que acompaño los documentos y copias que el numeral 248 de la citada legislación establece, destacando que la acción al versar sobre la prescripción por incumplimiento de pago, no tenía la obligación de justificar los no pagos, pues en todo caso la parte parte demandada tenía que justificar que sí realizó los mismos (pagos), y que por ende ello era causa de interrupción de la prescripción, atendiendo a lo mandado en el numeral 274 de la ley adjetiva civil del Estado.

Por lo que hace a la excepción cuarta, se califica de inoperante la misma, ya que la prescripción negativa es un medio para liberarse de obligaciones contraídas mediante el transcurso de cierto tiempo, destacando que es un derecho consagrado en el artículo 1499 del Código Civil del Estado de

Tamaulipas y el mismo no ocupa aceptación alguna; siendo que el principio invocado no implica que se dejen de observar los derechos de la parte actora; sobre el tema la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estableció en la Jurisprudencia con número de registro 2006485, que:

**PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN MÁS FAVORABLE A LA PERSONA. SU CUMPLIMIENTO NO IMPLICA QUE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES, AL EJERCER SU FUNCIÓN, DEJEN DE OBSERVAR LOS DIVERSOS PRINCIPIOS Y RESTRICCIONES QUE PREVÉ LA NORMA FUNDAMENTAL.** Si bien la reforma al artículo [1o. de la Constitución Federal](#), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, implicó el cambio en el sistema jurídico mexicano en relación con los tratados de derechos humanos, así como con la interpretación más favorable a la persona al orden constitucional -principio pro persona o pro homine-, ello no implica que los órganos jurisdiccionales nacionales dejen de ejercer sus atribuciones y facultades de impartir justicia en la forma en que venían desempeñándolas antes de la citada reforma, sino que dicho cambio sólo conlleva a que si en los instrumentos internacionales existe una protección más benéfica para la persona respecto de la institución jurídica analizada, ésta se aplique, sin que tal circunstancia signifique que, al ejercer tal función jurisdiccional, dejen de observarse los diversos principios constitucionales y legales -legalidad, igualdad, seguridad jurídica, debido proceso, acceso efectivo a la justicia, cosa juzgada-, o las restricciones que prevé la norma fundamental, ya que de hacerlo, se provocaría un estado de incertidumbre en los destinatarios de tal función.

Por último, tampoco quedó acreditada la excepción quinta, pues era necesario que se exhibiera la copia certificada del expediente que refiere, el pues de otra forma el juzgador no podría saber si en realidad se configura o no la figura de la cosa juzgada; a fin de justificar lo antes dicho, se cita por



analogía la tesis de la Décima Época con número de registro 2011499.

**COSA JUZGADA REFLEJA. PARA QUE PUEDA CONSTATARSE, QUIEN LA HACE VALER, DEBE EXHIBIR COPIA CERTIFICADA DEL FALLO EMITIDO EN EL JUICIO ANTERIOR Y DEL AUTO QUE LO DECLARÓ FIRME, O BIEN, DE LA EJECUTORIA DE SEGUNDA INSTANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT).** La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la **contradicción de tesis 14/2005-PS**, se refirió a la cosa juzgada formal, como la que produce consecuencias jurídicas únicamente entre las partes y en relación con el proceso donde se emitió, en cambio, estableció, en la cosa juzgada material, su eficacia trasciende a toda clase de juicios, al quedar firme lo resuelto como verdad legal. Por su parte, la Segunda Sala del propio Alto Tribunal, en la diversa **contradicción de tesis 332/2010**, sostuvo que uno de los efectos de la sentencia ejecutoria emitida en un juicio previo sobre otro posterior, es la cosa juzgada refleja, la cual se sustenta, entre otros requisitos, en la existencia de una sentencia ejecutoria. Por tanto, quien hace valer la cosa juzgada refleja, tiene la ineludible obligación de exhibir copia certificada del fallo emitido en el juicio anterior y del auto que lo declaró firme, o bien, de la ejecutoria de segunda instancia, pues de otra forma el juzgador no podría constatarla, como se advierte de los artículos **258 a 261 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit**. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN MORELIA, MICHOACÁN.

**Sexto. Determinación.** En tales condiciones, y tal como ya se había adelantado, deberá declararse procedente y fundada la acción sobre declaración 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 \*\*\*\*\* , a fin de que proceda a realizar la cancelación respectiva.

Atinente a los gastos y costas judiciales solicitados, 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 opuso las excepciones que consideró oportunas y si bien no aportó prueba alguna, ello no tiene como consecuencia un actuar temerario o de mala fe, porque la única consecuencia de la falta de acreditación correspondiente sólo incide en los demandados en tanto la obligación de probar su excepciones y no lo hicieron, pero con ello no les deviene una conducta maliciosa en el juicio que nos ocupa por tal situación.

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

**Primero.** La parte actora acreditó convenientemente los hechos constitutivos de su acción, mientras que la demandada no probó sus excepciones.

**Segundo.** Se declara procedente y fundada la acción sobre cancelación de hipoteca, como consecuencia de encontrarse prescrita la acción hipotecaria para hacerla efectiva,



promovida por \*\*\*\*\* , en contra del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\* .

**Tercero.** Se decreta la prescripción de la acción hipotecaria referida en la parte considerativa de este fallo en perjuicio del \*\*\*\*\* .

**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 \*\*\*\*\* , para que sirva dejar sin efecto la inscripción de la hipoteca que pesa sobre la propiedad de la actora, la cual se identifica como Sección Primera, Número 8652, Legajo 2-174, y la hipoteca en sí como Sección Segunda, Número 4442, Legajo 2-089, ambos de fecha tres de diciembre de dos mil dos.

**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.

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 134/2021 dictada el (VIERNES, 2 DE JULIO DE 2021) por el JUEZ, constante de 16 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.