



Sentencia número: 277/2021

Ciudad Victoria, Tamaulipas; diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

Visto para resolver el expediente **426/2021**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por

***** , en

contra de la persona moral

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el once de diciembre de dos mil veinte, por y ante la oficialía común de partes de los juzgados civiles del primer distrito judicial, comparecieron

***** , a

promover la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción, en contra de la persona moral

*****); fundándose en las cuestiones de

hecho y de derecho que estimaron aplicables, reclamando las siguientes prestaciones:

a).- A la persona moral denominada

*****, se le demanda

que se declare judicialmente la cancelación de la hipoteca, constituida mediante escritura pública número 967, volumen XXIX, otorgada en esta ciudad capital, el día 06 de mayo del año 2014, ante la fe de la C. LIC MA CLEMENCIA MEDELLIN LEDEZMA, titular de la notaría pública número 316, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado; constituida en la inscripción 2°, sobre el bien inmueble propiedad de los actores ***** e ***** , ubicado en el poblado N.C.P.E LA LAJILLA, del municipio de Casas Tamaulipas, lote 4 , manzana 12, zona 1; con una superficie de 2,501.42 metros cuadrados; cuyas medidas y colindancias son las siguientes; al norte en 50.27 metros con solar 1, al este en 50 metros con solar 3, al sur en 49.64 metros con calle sin nombre; y al oeste en 50.15 metros con calle sin nombre; el cual aparece inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, bajo el número de finca 991 ubicada en el municipio de Casas Tamaulipas.

b).-Del Instituto Registral y Catastral en el Estado, se demanda precisamente la cancelación de la inscripción consistente en el gravamen por hipoteca constituida mediante escritura pública número 967, volumen XXLX, otorgada en esta ciudad capital, el día 06 de mayo del año 2014, ante la fe de la C. LIC MA. CLEMENCIA MEDELLIN LEDEZMA, titular de la notaría pública número 316, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado,Lo cual se hará por virtud de la declaración judicial en la extinción total del gravamen que pesa sobre le bien inmueble que aparece inscrito ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado, bajo el número de finca 991, del municipio de Casas, Tamaulipas a favor de la persona moral denominada

Segundo. Mediante proveído de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en cita, ordenando los emplazamientos correspondientes, mismos que tuvieron verificativo de la siguiente manera:

- *****

***** , el día

veintiséis de abril del año dos mil veintiuno.



- ***** , el seis de mayo del año en curso.

Tercero. A través de escrito presentado el once de mayo de dos mil veintiuno, el Licenciado *****z, en su carácter de apoderado legal de la demandada, compareció a otorgar la contestación de ley, a lo cual el autorizado de la actora desahogó la vista correspondiente

Mientras que el ***** fue rebelde en el presente sumario.

Posteriormente por proveído de fecha siete de julio de dos mil veintiuno, se abrió el juicio a prueba.

Finalmente y sin mediar alegatos de las partes, el cinco de noviembre del presente año, se citó a los contendientes 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 el actor es la correcta, según lo previsto en el artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues en la especie se reclama la cancelación de una hipoteca, y tiene además fundamento correlacionado en la fracción II y VII, del artículo 2335, del código sustantivo civil en vigor; de ahí la indudable idoneidad de la vía.

“Artículo 470. Se ventilarán en juicio sumario:

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

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

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

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

Tercero. Legitimación. Los actores comparecieron como mutuuario (J******) y garantes hipotecarios de un bien inmueble hipotecado, teniendo por tal motivo legitimación ad causam en el juicio; mientras que la parte demandada cuenta con dicho carácter al ser quien tiene la hipoteca a su favor, siendo que el apoderado legal Jesús



López Saldívar, justificó su calidad con la copia certificada del poder otorgado a su favor.

Cuarto. Fijación del debate (litis). El mismo quedó fijado con los escritos de demanda y contestación.

En principio señalaron Evaristo Reyes Sánchez e *****
*****, ser propietarios del bien inmueble ubicado en el poblado N.C.P.E. LA LAJILLA del Municipio de Casa de Tamaulipas, Lote 4, Manzana 12 de la zona 1, identificado como Finca 991 del Municipio de Casas Tamaulipas.

Por otro lado, la totalidad de autores del juicio, señalaron que en fecha seis de mayo de dos mil catorce, celebraron un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria con la parte demandada, por la cantidad de \$150,000 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), pagaderos en un plazo máximo de diez meses.

Refirieron que se dejó como garantía el bien inmueble descrito en el párrafo primero; y afirmando haber cumplido con el pago pactado.

Por último, dijeron que con independencia al pago que hicieron, la acción hipotecaria ya se encontraba prescrita.

Por su parte, la demandada refirió que no era cierto que los actores hubieran cumplido con el contrato, arrojando la carga

de la prueba a ellos (demostrar pago); y, dijeron que la prescripción no se actualizaba en razón a que se trataba de una acción mercantil, la cual prescribía en un plazo de diez años.

Quinto. Estudio. Para acreditar dicha cuestión, los autores del juicio ofrecieron el siguiente material probatorio.

Documentales Públicas.

1. Copia certificado del Título de Propiedad número 000000042850
2. Copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número novecientos sesenta y siete, volumen vigésimo noveno, de fecha seis de mayo de dos mil catorce, del protocolo de la Notaría Pública 316 con ejercicio en esta ciudad, la cual contiene el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecario, celebrado por los contendientes del presente juicio.
3. Certificado de la Finca 991 del Municipio de Casas.

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 que existe un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecario, celebrado por los actores y la demandada; que



fue a un plazo máximo de diez meses; que la Finca 991 del Municipio de Casas, contiene el gravamen de hipoteca en favor de la demandada; y, que el contrato fue por la cantidad de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional).

2. Testimoniales

Mismas que fueron desahogadas el día diecinueve de agosto del año dos mil veintiuno; a continuación se transcribe la misma.

***** , se identificó con credencial del INE, número 1240889459, expedida a su favor, documento que se tuvo a la vista y coincide con los rasgos físicos de su presentante, por lo que:

- 1.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE A LOS CC. *****
***** ***** ***** Y ***** ***** *****.-R.-SI. SI LOS CONOZCO.
- 2.-QUE DIGA EL TESTIGO, EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LOS CC. ***** ***** ***** ***** Y ***** ***** *****.-R.-LOS CONOZCO DESDE SIEMPRE.
- 3.-QUE DIGA EL TESTIGO, PORQUE CONOCE A LOS CC. ***** ***** ***** ***** ***** ***** Y ***** ***** *****.-R.-POR QUE EL SEÑOR EVARISTO Y LA SEÑOR ISAURA SON MIS ABUELOS Y EL SEÑOR JOAQUIN ES MI TIO.
- 4.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL C. JOSUE FLORES ORTIZ, GERENTE GENERAL LA PERSONA MORAL CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-R.-SI LO CONOZCO.
- 5.-QUE DIGA EL TESTIGO, EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE AL C. JOSUE FLORES ORTIZ, GERENTE GENERAL LA PERSONA MORAL CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-R.-PUES LO CONOZCO DESDE HACE AÑOS.

6.-QUE DIGA EL TESTIGO, PORQUE CONOCE AL C. ***** , GERENTE GENERAL LA PERSONA MORAL CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-R.-LO CONOZCO POR QUE EN UNAS OCASIONES CUANDO YO ESTABA EN CASA DE MIS ABUELOS EL REALIZABA VISITAS.

7.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI LOS CC. ***** , ***** Y ***** , CELEBRARON CON LA PERSONA MORAL DENOMINADA CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL EL C. ***** , UN CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR DE GRADO Y PREFERENCIA, CON RESPECTO DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DEL ACTOR *****.-R.-SI.

8.-QUE DIGA EL TESTIGO, EN CASO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA QUE ANTECEDE, QUE DIGA EL TESTIGO CUAL FUE EL MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO ANTES REFERIDO.-R.-POR UN PRESTAMO DE DINERO.

9.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE SI EN DICHO CONTRATO SE ESTABLECIÓ UN PLAZO PARA SU CUMPLIMIENTO.-R.-SI FUE UN PLAZO DE DIEZ MESES.

10.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI EL CONTRATO DE MUTUO REFERIDO FUE CUMPLIDO EN SU INTEGRIDAD POR LOS CONTRATANTES.-R.-SI FUE CUMPLIDO PAGARON CON EFECTIVO Y CON MAQUINARIA AGRICOLA.

11.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI LA PERSONA MORAL DENOMINADA CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE., REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL EL C. ***** , CUMPLIÓ CON LA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA EN EL CONTRATO DE CANCELAR LA HIPOTECA A SU CUMPLIMIENTO.-R.-NO, NO CUMPLIO POR QUE EL NO CUMPLIO LA HIPOTECA.

12.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA EL MOTIVO POR EL CUAL SE INCUMPLIÓ CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO POR PARTE DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE., REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL EL C. *****.-R.-NO SE CUMPLIO POR QUE ELLOS QUERIAN MAS DINERO.

13.-DIRA LA RAZON DE SU DICHO. CALIFICADA DE NO LEGAL POR SER UNA PREGUNTA QUE SE FORMULA DE OFICIO.



DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO. R.- PUES SE POR QUE SOY FAMILIR DE LAS PERSONAS ME CONSTA POR QUE EN ALGUNAS OCASIONES YO VI PRESENCIE.

BRENDALI VANESSA REYES CALDERON, en este acto se certifica que la testigo **BRENDALY VANESSA REYES CALDERON**, DE 18 AÑOS DE EDAD, ESTADO CIVIL SOLTERA, DE OCUPACIÓN ESTUDIANTE, QUE SI TENGO PARENTEZCO CON LA PARTE ACTORA, DE LA SEÑORA IRAURA Y EL SEÑOR EVARISTO SOY NIETA, Y DEL SEÑOR JOAQUIN SOBRINA, QUE NO TENGO NINGUN ASUNTO EN ESTE ASUNTO, QUE NO DEPENDO ECONOMICAMENTE DE LA PARTE ACTORA, se identificó con credencial del INE, número 20868850001, expedida a su favor, documento que se tuvo a la vista y coincide con los rasgos físicos de su presentante, por lo que:

1.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE A LOS CC. ***** Y *****.-R.-SI LOS CONOZCO.

2.-QUE DIGA EL TESTIGO, EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A LOS CC. ***** Y *****.-R.-LOS CONOZCO DESDE SIEMPRE.

3.-QUE DIGA EL TESTIGO, PORQUE CONOCE A LOS CC. ***** Y *****.-R.-POR QUE LA SEÑORA ISAURA VANOYE Y EL SEÑOR EVARISTO SON MIS ABUELOS Y EL SEÑOR JOAQUIN MI TIO-

4.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE AL C. ***** GERENTE GENERAL LA PERSONA MORAL CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-R.-SI LO CONOZCO.

5.-QUE DIGA EL TESTIGO, EN CASO DE CONTESTAR EN SENTIDO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE AL C. ***** GERENTE GENERAL LA PERSONA MORAL CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-R.-DESDE HACE VARIOS AÑOS.

6.-QUE DIGA EL TESTIGO, PORQUE CONOCE AL C. ***** GERENTE GENERAL LA PERSONA MORAL CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.-R.-POR QUE EN ALGUNAS OCASIONES QUE ESTABA YO EN CASA DE MIS ABUELOS EL SEÑOR SE PRESENTABA.

7.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI LOS CC. ***** Y ***** , CELEBRARON CON LA PERSONA MORAL DENOMINADA

CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE., REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL EL C. ***** UN CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR DE GRADO Y PREFERENCIA, CON RESPECTO DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DEL ACTOR *****.-R.-SI LO SE.

8.-QUE DIGA EL TESTIGO, EN CASO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA QUE ANTECEDE, QUE DIGA EL TESTIGO CUAL FUE EL MOTIVO DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO ANTES REFERIDO.-R.-UN PRESTAMO DE DINERO.

9.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE SI EN DICHO CONTRATO SE ESTABLECIÓ UN PLAZO PARA SU CUMPLIMIENTO.-R.-SI UN PLAZO DE DIEZ MESES.

10.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI EL CONTRATO DE MUTUO REFERIDO FUE CUMPLIDO EN SU INTEGRIDAD POR LOS CONTRATANTES.-R.-SI FUE CUMPLIDO SE PAGO EN EFECTIVO Y CON EQUIPO AGRICOLA UN TRACTOR Y UNA RASTRA.

11.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI LA PERSONA MORAL DENOMINADA CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE., REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL EL C. ***** CUMPLIÓ CON LA OBLIGACIÓN CONTRAÍDA EN EL CONTRATO DE CANCELAR LA HIPOTECA A SU CUMPLIMIENTO.-R.-NO CUMPLIO Y NO CANCELÓ LA HIPOTECA.

12.-QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA EL MOTIVO POR EL CUAL SE INCUMPLIÓ CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO POR PARTE DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE., REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL EL C. *****.-R.-POR QUE QUERÍA COBRAR MAS DINERO.

13.-DIRA LA RAZON DE SU DICHO. CALIFICADA DE NO LEGAL POR SER UNA PREGUNTA QUE SE FORMULA DE OFICIO.

DIGA LA RAZÓN DE SU DICHO. R.- POR QUE ESTOY ENTERADA Y PORQUE SON MI FAMILIA PORQUE DE UNA U OTRA COSA NOS DABAMOS CUENTA DE TODO.

Prueba que se valora conforme lo dispone el numeral 407 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, justificando que



los actores realizaron los pagos que señalaron en su escrito de demanda.

3. Confesional a cargo de la parte demandada, por conducto de su representante legal.

Misma que fue desahogada el día veintiuno de octubre de dos mil veintiuno; precisándose que el absolvente de la prueba no compareció a la misma, aún y cuando fue debidamente notificado y apercibido que de no hacerlo se le declararía por confeso de las posiciones que se sancionaren de legales; por tan se hizo efecto el apercibimiento, y se le tuvo por confeso de las siguientes:

1. QUE USTED CONOCE A LOS ACTORES *****
*****, ***** ***** ***** Y ***** ***** *****.-
- 2.- QUE USTED, CON EL CARÁCTER DE GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA MORAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, EN FECHA 06 DE MAYO DE 2014, CELEBRO UN CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA, CON RESPECTO DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DEL ACTOR ***** ***** *****.-
- 3.- QUE EN EL CNTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA SEÑALADO EN LA PREGUNTA QUE ANTECEDE, SE ESTABLECIÓ UN PLAZO MÁXIMO PARA SU CUMPLIMIENTO DE DIEZ MESES.-
- 4.- QUE EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA SEÑALADO FUE INCUMPLIDO POR USTED AL NEGARSE EN OTORGAR LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.-
- 5.- QUE LA CAJA QUE REPRESENTA RECIBIÓ EN TIEMPO Y FORMA LOS PAGOS ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO DE MUTUO CON ITERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, ADEMÁS DE UNOS IMPLEMENTOS AGRICOLAS COMO TRACTOR Y RASTRAS.-
- 6.- QUE ACTUALMENTE NO EXISTE ADEUDO ALGUNO DE LOS SEÑORES ***** ***** ***** , ***** ***** ***** Y ***** ***** ***** , CON LA EMPRESA QUE REPRESENTA.-

*7.-QUE AL ENCONTRARSE LIBRES DE ADEUDOS LOS SEÑORES *****, ***** *****, ***** ***** ***** Y ***** ***** *****, CON LA EMPRESA QUE REPRESENTA, USTED OMITIÓ EJERCITAR LA ACCIÓN LEGAL HIPOTECARIA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.*

Prueba que se valora conforme lo establece el numeral 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, demostrando que la parte actora cumplió con el contrato accionario.

4. Presuncional Legal y Humana

5. Instrumental de Actuaciones.

Mismas que merecen valor probatorio conforme a lo estipulado por el artículo 411 del código adjetivo civil.

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 en razón a que los actores demostraron haber pagado el contrato de mutuo, y con ello la extinción de la hipoteca en cuestión, pues así demostró con la prueba testimonial y la confesional ficta a cargo de la parte demandada, actualizándose con ello la hipótesis segunda del numeral 2335 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.



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

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

Por otro lado, también se acredito la hipótesis séptima del citado numeral

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

Lo anterior tomando en consideración que la parte acreedora y aquí demandada, no hizo valer acción alguna contra los aquí autores del juicio, después de que pudo reclamar el derecho a su favor y que lo fue a los diez meses de la firma del contrato conforme a lo pactado en la clausula cuarta del mismo.

Siendo entonces que a la fecha de presentación de la demanda (dieciocho 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, **seis años, cero mes y once 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 a 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. IMPROCEDENCIA DE LA VÍA.- Que hago consistir en el hecho de que no es la vía correcta, la sumaria civil sobre cancelación de hipoteca, ya que se trata de un asunto de



carácter mercantil, entre socios de CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE; y las demandados deben de presentarse en la vía y forma correcta, dependiendo de la acciones que se intentan, según lo disponen los artículos 226, 227 y 247, en relación con el Artículo 22, todos del Código de Procedimientos Civiles.

2.- INEXISTENCIA DE LA ACCIÓN.- En ese sentido debe verse entonces que no existe acción de cancelación, que tengan los actores que ejercer, porque la acción hipotecaria no se encuentra prescrita de acuerdo con el Código de Comercio, que establece un plazo de 10 años en relación con las cuestiones mercantiles.

Destacando que no fue ofrecida probanza alguna, siendo que únicamente se adjuntó el poder respectivo.

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

Por lo que hace a la primera de las excepciones la misma se califica de infundada, ya que como se estableció en el considerando segundo de este fallo culminatorio, la vía sumaria civil es la correcta, ello en razón de lo dispuesto por el artículo 470 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles del Estado, correlacionado con la fracción VII, del artículo 2335, del código sustantivo civil en vigor; de ahí la indudable idoneidad de la vía.

*“Artículo 470. Se ventilarán en **juicio sumario:***

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

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

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

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

A fin de justificar lo antes dicho, se cita por analogía la tesis de la Décima Época con número de registro 2017852, se rubro y texto siguiente:

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. ES LA PROCEDENTE PARA RECLAMAR LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA, CONFORME AL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. El cómputo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria inicia una vez que la obligación garantizada se incumple, y su efecto consiste en extinguir la obligación correlativa del derecho real de hipoteca, así como el derecho para pedir judicialmente su cumplimiento. Así, el deudor hipotecario podrá hacer valer dicha prescripción por la vía de acción o de excepción. En el primer supuesto, el juicio tendrá por objeto la extinción de la hipoteca y su registro, en términos de la [fracción VII del artículo 2941 del Código Civil para el Distrito Federal](#), aplicable para la Ciudad de México, que prevé como causa de extinción de aquella la prescripción de la acción relativa. Por tanto, la vía procedente para ejercer esta acción es la especial hipotecaria, pues el artículo 468 del código adjetivo invocado, expresamente prescribe que debe tramitarse en esa vía todo juicio que tenga por objeto, entre otros, la extinción de una hipoteca y su cancelación registral, sin que distinga la causa en que se fundamenta, de modo que cualquiera que sea el motivo legal que sustente la pretensión, el juicio deberá tramitarse conforme a los requisitos y formalidades que el legislador estableció para la vía especial hipotecaria, sin necesidad de previa declaración judicial de prescripción de la acción en un juicio ordinario. DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Máxime que el contrato principal lo es un mutuo, el cual tiene naturaleza civil, y la hipoteca que lo garantiza de igual manera es una figura o contrato (de los llamados de garantía), reglamentado por el derecho común, manteniéndose en ajeneidad a la codificación mercantil; ello



sin prejuzgar de que la acción pudiera ser mixta, al existir un comerciante dentro del contrato, sin embargo, se insiste que los aludidos contratos accionarios (mutuo e hipoteca) lo son de naturaleza civil; a fin de robustecer lo antes dicho, se cita por analogía de criterio la tesis 201561 de rubro y texto siguiente:

VIA SUMARIA HIPOTECARIA CIVIL, PROCEDENCIA DE LA. TRATANDOSE DE CONTRATOS MERCANTILES GARANTIZADOS CON HIPOTECA. *En los casos de celebración de contratos de crédito con garantía hipotecaria, la institución bancaria acreditante está en aptitud legal de elegir la acción que considere pertinente en defensa de sus intereses, incluyendo la acción hipotecaria en la vía sumaria civil, sin que sea obstáculo para ello que la hipoteca esté relacionada con una obligación de carácter mercantil, dado que la constitución, ampliación o división, registro y cancelación de una hipoteca, así como el pago o prelación del crédito que la misma garantiza, se rige por disposiciones netamente de derecho civil. De ahí que el acreedor puede optar por el juicio que mejor convenga a sus intereses, pues así se infiere de lo dispuesto por el artículo 457, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, como incluso de la propia Ley de Instituciones de Crédito, la cual, en su artículo 72, establece en lo conducente, que el acreedor podrá ejercer sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, "o el que corresponda", conservando su garantía real y su preferencia aun cuando los bienes derivados se señalen para la práctica de la ejecución.*
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Por consiguiente también resulta infundada la diversas excepción, puesto que al ser procedimiento de naturaleza civil, el mismo se rige conforme a las leyes civiles, resultando inaplicable el numeral 1047 del Código de Comercio.

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

fundada la acción sobre cancelación de hipoteca por 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 del gravamen de hipoteca que pesa sobre la Finca 991 del Municipio de Casas, mismo que se cita a continuación.

GRAVÁMENES: HIPOTECA a favor de CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE con una participación del 100% para responder de \$150,000.00 de monto. Plazo del contrato de crédito: 10 meses, por escritura pública número 967, volumen XXIV, otorgada en ciudad Victoria, Tamaulipas, el día 06 de mayo de 2014, por la Lic. Ma. Clemencia Medellín Ledezma, titular de la Notaría Pública número 316, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado. Constituida en la inscripción 2a.

Atinente a los gastos y costas judiciales, al no ser solicitados los mismos, no ha lugar a condenarlos.

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

Primero. Los actores acreditaron 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 cumplida la obligación principal de contrato (pagado) y además de encontrarse prescrita la acción hipotecaria para hacerla efectiva, promovida por ***** , en contra de la persona moral *****

Tercero. Se decreta cumplida la acción hipotecaria por haberse pagado el contrato de mutuo y además se declara prescrita la acción hipotecaria referida en la parte considerativa final de este fallo en perjuicio de *****

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 que pesa sobre la Finca 991 del Municipio de Casas, mismo que se cita a continuación.

GRAVÁMENES: HIPOTECA a favor de CAJA SOLIDARIA TAMAULIPAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRESTAMO DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE con una participación del 100% para responder de \$150,000.00 de monto. Plazo del contrato de crédito: 10 meses, por escritura pública número 967, volumen XXIV, otorgada en ciudad Victoria, Tamaulipas, el día 06 de mayo de 2014, por la Lic. Ma. Clemencia Medellín Ledezma, titular de la Notaría Pública número 316, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado. Constituida en la inscripción 2a.

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'RGC/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 277/2021 dictada el (VIERNES, 19 DE NOVIEMBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de 20 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.