



**Sentencia número: 03/2022**

Ciudad Victoria, Tamaulipas; seis de enero de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente **513/2021**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderada legal de \*\*\*\*\* , en contra del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**Resultando.**

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

*a).-La cancelación del gravamen consistente en HIPOTECA para responder por la cantidad \$169,000.00 a favor de BANCA SERFIN, S.A., actualmente BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, con datos de registro SECCIÓN II, NÚMERO 79778, LEGAJO 1596, de*

*fecha 10 de diciembre del año 1993, respecto de la finca número 120044 del municipio de Victoria, terreno urbano con superficie de 198.72 metros cuadrados, con datos de registro: SECCION I, NÚMERO 28853, LEGAJO 578, DE FECHA 17 DE ENERO DEL AÑO 1986, a nombre de la C. HERLINDA INFANTE DE MARTINEZ.*

*b).-El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con motivo del trámite del juicio.*

**Segundo.** Mediante proveído de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en cita, ordenando el emplazamiento correspondiente, mismos que tuvo verificativo el diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

**Tercero.** Mediante proveído de fecha catorce de junio del año dos mil veintiuno, se decretó la rebeldía de la institución financiera demandada, teniéndole por aceptados los hechos del escrito inicial de demanda.

Posteriormente el doce de octubre del año ya señalado, se abrió el procedimiento a pruebas, dentro del cual la accionante ofertó las que consideró oportunas.

Finalmente el ocho de diciembre del multicitado año, se citó a las partes para oír sentencia, la que 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 sumaria civil 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 VII, del artículo 2335, del código sustantivo civil en vigor; de ahí la indudable idoneidad de la vía.

*“Artículo 470. Se ventilarán en juicio sumario:  
VIII.- Las que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice; y”*

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

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

**Tercero. Legitimación.** La parte actora cuenta con legitimación ad procesum, toda vez que justificó ser la apoderada legal de

\*\*\*\*\* , quienes son los

propietarios de la Finca 120044 del Municipio de Victoria, y

tienen legitimación ad causam pues el bien de su propiedad contiene una hipoteca; mientras que la institución financiera cuenta con dicho carácter al ser quien tiene la hipoteca a su favor.

**Cuarto. Fijación del debate (litis).** El mismo quedó fijado con el escrito de demanda y el proveído que decretó la rebeldía de la parte demandada.

El accionante manifestó que en fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, uno de sus poderdantes (\*\*\*\*\*), adquirió el bien inmueble ubicado en calle Camilo Manzo (antes callejón dos) de esta ciudad, con una superficie de 198.72 metros cuadrados.

Refirió que sus poderdantes celebraron con la institución financiera demandada un contrato con hipoteca por la cantidad de \$169,000.00 (ciento sesenta y nueve mil pesos 00/100 moneda nacional), el cual fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad con los siguientes datos: Sección II, Número 79778, Legajo 1596, de fecha 10 de diciembre de 1993.

Por último, señaló que han transcurrido más de veintisiete años, sin que exista ejecución alguna.



Mientras que la institución financiera aceptó los hechos de los autores del juicio, al haberse decretado su rebeldía, como así lo impone el numeral 268, del código adjetivo civil vigente en la entidad.

**Quinto. Estudio.** Para acreditar dicha cuestión, la parte actora aportó las siguientes documentales.

**1. Documental Pública.**

Certificado de la Finca 120044 de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno, el cual fuera expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado.

Tales probanzas merecen valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del código de procedimientos civiles, acreditando la existencia de un gravamen de hipoteca en el bien inmueble propiedad de \*\*\*\*\* , a fin de garantizar la suma de \$169,000.00 (ciento sesenta y nueve mil pesos 00/100 moneda nacional), y que el gravamen fue inscrito el dieciséis de febrero de mil novecientos noventa y tres.

Una vez analizados los hechos de la demanda y ante la aceptación de hechos de la institución financiera demandada, se colige que la acción demandada resulta **procedente y fundada.**

Lo anterior tomando en consideración que la institución demandada, no hizo valer acción alguna.

Luego entonces, si no se ha exigido el pago desde que se inscribió la hipoteca y que lo fue el diez de diciembre de mil novecientos noventa y tres, es que resulta inconcuso la actualización de la figura de la prescripción, pues a la fecha de presentación de la demanda (doce de abril de dos mil veintiuno), transcurrieron veintisiete años, cuatro meses y dos 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 del que se solicita su cancelación, es susceptible de ser cancelado, puesto que, si atendemos la finalidad de la figura jurídica denominada garantía hipotecaria, 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 una vez que esta sentencia goce de firmeza legal o bien pueda ejecutarse con arreglo a la ley, deberá girarse oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen de hipoteca que pesa sobre la

Finca 120044 del Municipio de Victoria, el cual se transcribe a continuación.

*HIPOTECA a favor de BANCA SERFIN, S.A. Con una participación del 100%, para responder de \$169,000.00 de monto. DATOS DE REGISTRO: SECCION II, NUMERO 79778 LEGAJO 1596 DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 1993.*

Por último y atendiendo a que la parte demandada no suscitó controversia, se le absuelve del pago de gastos y costas, tal y como lo establece el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

**Primero.** Los actores acreditaron los hechos constitutivos de su acción, mientras que la parte demandada no se opuso a las prestaciones reclamadas, siendo rebelde.

**Segundo.** Ha procedido y se declara procedente y fundada la acción sobre cancelación de hipoteca por prescripción, promovida por \*\*\*\*\* , en su carácter de

apoderada legal de

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Tercero.** Se decreta la cancelación de la hipoteca referida en la parte considerativa final de este fallo en perjuicio del

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**Cuarto.** En su oportunidad, esto es, tan pronto ésta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, gírese atento oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, para que sirva dejar sin efecto la inscripción de la hipoteca que pesa sobre la la Finca 120044 del Municipio de Victoria, el cual se transcribe a continuación.

*HIPOTECA a favor de BANCA SERFIN, S.A. Con una participación del 100%, para responder de \$169,000.00 de monto. DATOS DE REGISTRO: SECCION II, NUMERO 79778 LEGAJO 1596 DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 1993.*

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

**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. 513/2021

*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 03/2022 dictada el (JUEVES, 6 DE ENERO DE 2022) por el JUEZ, constante de 10 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*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*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.