



Sentencia número 145/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a veinticuatro de junio de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente 60/2022, relativo al juicio sumario civil sobre declaración de cancelación de hipoteca, promovido por ***** en contra del *****; y, al *****;

Resultando.

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado ***** , promoviendo juicio sumario civil sobre declaración de prescripción de hipoteca en contra del ***** , de quien reclamó, lo siguiente:

*“... A).- La declaración judicial por parte de este H. Juzgado en el sentido de que la suscrita ***** ya se ha liberado de la obligación de pago del crédito que me fuera otorgado por el ahora demandada I***** , toda vez que se cumplió con el tiempo pactado de pago de la garantía hipotecaria, respecto al inmueble ubicado en calle ***** , en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Matamoros, Tamaulipas.*

*B).- Como consecuencia de que se cumplió con el término pactado de pago, se reclama también por parte del I***** , la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble citado en el inciso inmediato anterior ante el ***** de Tamaulipas y que fuera inscrito el pasado 23 de septiembre de 1993.*

C).- Que como consecuencia de lo anterior, se reclama la cancelación del crédito ***** en los sistemas de I*****, a efecto de que no realice ninguna acción de cobro en contra de la suscrita, por la obligación garantizada por dicho crédito.

D).- La devolución de los pagos excedentes por la cantidad de \$*****, más los rendimientos generados del año 2016 a la fecha en que dé cumplimiento de la entrega de la cantidad solicitada.

E).- El pago de los gastos y costas del presente juicio que se originen...”

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, hizo cita de las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, acompañó con su escrito los documentos que estimó conducentes y exhibió copias de traslado para la contraria.

Segundo.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar este expediente y emplazar al instituto demandado en el domicilio señalado por la parte actora, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera emplazado produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- Para los efectos de realizar el debido emplazamiento se ordenó exhorto dirigido a la moral demandada en la ciudad de Victoria, Tamaulipas; en ese sentido se recibió exhorto debidamente diligenciado; en el que se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar al instituto demandado, en el domicilio indicado por la parte actora; de la cual se desprende que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en las



acta correspondiente a dicha diligencia los que en ellas intervinieron y así quisieron hacerlo.

Cuarto.- Las instituciones demandadas no produjeron contestación en el plazo concedido para ello; por lo que se les declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercer dentro del término de ley.

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de cuarenta días comunes a las partes; los primeros veinte para ofrecer y los veinte restantes para recibirlas y desahogarlas.

Sexto.- Sin alegatos de las partes, se ordenó citar a las mismas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando.

Primero.- El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía sumaria en que se siguió este procedimiento, es la adecuada en términos del artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la acción tiene por objeto la cancelación de una hipoteca.

Tercero.- La parte actora reclama las prestaciones transcritas previamente, ya que, como fundamento de su acción afirma que en fecha catorce de mayo de mil novecientos noventa y tres celebró contrato de crédito con constitución de garantía hipotecaria, por la cantidad de ***** veces salario mínimo

vigente el distrito Federal; por el término de 20 años o 240 pagos mensuales, contados a partir de bimestre siguiente de la firma; es el caso que, para garantizar el pago la institución crediticia pactó hipoteca sobre el bien inmueble de referencia en primer lugar grado a favor del mismo; ubicado en calle *****, en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas; y que, derivado de dicho contrato la actora se obligó a pagar el monto concedido mediante cuota mensual de amortización ordinaria del 20% de su salario integrado; mismo que, autorizó expresamente, a través de I*****; a sus patrones de ese momento e incluso los futuros, para que realizaran los descuentos de su salario conforme a la cláusula Segunda y Tercera del apartado de otorgamiento de escritura del contrato privado en cita.

En ese sentido, expresa que la relación de trabajo fue durante el transcurso del **ocho de diciembre de mil novecientos ochenta y tres hasta el treinta de junio de dos mil dieciséis; periodo en que, refiere** se cubrían los pagos pactados, es decir de manera mensual el **20%** pactado; sin embargo en el año dos mil dieciséis terminó su relación de trabajo con la empresa que refirió y tramitó su pensión por cesantía y vejez ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, de lo que se colige que dicha trabajadora dejó de cubrir los pagos, refiere que dichos pagos ya no tenía la obligación de pagar; y que por el periodo de tres años y de parte de su salario se le hacían descuentos que hacen la suma total de \$*****; en ese sentido la parte trabajadora al haber autorizado tales descuentos, para que fueran retenidos y ser entregados a la moral crediticia; y, por el transcurso del tiempo es decir por más de veinte años; dice que ha cumplido con todos los pagos en tiempo y forma.

Continúa expresando que de dicho contrato se desprende que una de las causas de la liberación de las obligaciones, es el pago; la parte trabajadora cumplió desde el año dos mil trece, tiempo en el que se cumplieron los veinte años o bien los 240 pagos mensuales. Aunado a lo anterior expresa que en marzo de dos mil



veintiuno, se presentó ante las oficinas del I***** y le infirmaron que tenía un saldo de \$*****; y que el plazo de su crédito es por 30 años.

Por todo lo anterior es que acude para solicitar la cancelación de la hipoteca ante este tribunal.

Por motivo de la incomparecencia a este juicio se ordenó la correspondiente rebeldía a las partes el *****y el Registro Público de la Propiedad.

Cuarto.- En seguida se analiza lo que la legislación de nuestro estado contempla acerca de los elementos de la acción ejercida:

En primer momento se analiza que una de las causas de la extinción y por ende la cancelación de la hipoteca ante el Registro Público de la Propiedad es la extinción de pago, es decir es la causa liberadora de la obligación.

Bajo esa consideración se estudia lo siguiente:

“...ARTÍCULO 2334.- La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción.

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

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;...”

Analizados los artículos anteriores, debe de decirse que, los contratos producen efectos entre las partes aunque no se inscriban, pero para que surtan los mismos frente a terceros se requiere de un procedimiento especial, que consiste en la anotación del mismo en el Registro Público de la Propiedad; y que para que dichos efectos dejen de producirse, el mismo proceso que les dio origen debe de seguirse; en ese sentido y, en virtud de la íntima relación que mantiene la hipoteca con el asiento registral a cuyo inmueble se refiere, la garantía despliega todos sus efectos en tanto aquel que no haya sido cancelado, y esto a pesar de que se hayan extinguido los efectos de la obligación principal y la garantía accesoria.

En reacción a lo anterior debe de precisarse que dicha anotación es contemplada con los fines de publicidad, para que así la ley proteja la determinación y especialidad del gravamen, que de esta forma resulta susceptible de ser fácilmente conocido por todo interesado y especialmente por ulteriores acreedores hipotecarios. Desde tal punto de vista, la garantía hipotecaria continúa vigente en tanto no se dé aviso al Registro Público de la Propiedad de la extinción de derecho.

De lo anterior se colige que las hipotecas una vez extintas, deben de ser canceladas a petición de parte por mandato judicial y que solo así se autoriza la cancelación por acuerdo de las mismas.

Por otra parte, se precisa que las hipotecas pueden extinguirse como consecuencia de la extinción de la obligación principal ó por causas directas; de manera que hay dos modos de extinción de hipoteca; la primera es de extinción por vía de consecuencia y la segunda extinción por causas directas; que, para el caso que nos interesa es la primera de ellas; la extinción por vía de consecuencia, la que ocurre siempre que se extingue la obligación principal de lo que se advierte la forma como extinción por pago.

Quinto.- Para acreditar su acción, la parte actora ofreció como de su intención, el siguiente material probatorio:



- Confesional a cargo de la parte demandada; de la que se asienta que la misma no se llevó a cabo en virtud de que el oferente de la prueba es decir el abogado patrono de la parte actora no cuenta con poder especial, que lo faculten para comparecer a dichas diligencias; mientras que la parte actora no se hizo presente, de tal manera que no hubo persona idónea para el desahogo de la misma; se asienta que su valor probatorio es nulo.
- Informe a cargo del Delegado del Instituto Mexicano del Seguro Social; mismo que se inserta continuación:

- Presuncional legal y humana, e Instrumental de actuaciones, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente; y,
- confesional expresa
- Copia certificada expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de fecha uno de diciembre de dos mil veinte; que contiene gravamen a favor del*****.
- Además de las anteriores pruebas, obra en autos la confesión tácita relativa al reconocimiento tácito por parte del instituto demandado al incurrir en rebeldía, debiéndose tener por ciertos los hechos sobre los cuales no generó explícita controversia.

Pruebas que, valoradas en conjunto, alcanza fuerza probatoria al tenor de los artículos 311, fracción II, 324, 325, 397, 398, 386 y 411 del texto legal procesal civil en cita.

Sexto.- Al margen de los anteriores medios probatorios, se precisa que la acción sobre declaración de cancelación de hipoteca en estudio resulta fundada.

Lo anterior es así, porque analizado que fue las documentales en especial el informe de autoridad a cargo del Instituto Mexicano del Seguro Social, en fecha ocho de abril de dos mil veintidós, firmado por el C. Gerardo Guerra Astudillo, en su carácter de Subdelegado de dicha institución; del que se advierte que, una vez que realizaron la búsqueda al respecto; informaron a esta autoridad que la trabajadora ***** tiene su número de registro de alta en fecha veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y dos con la empresa APTIV CONTRACT SERVICES TAMAULIPAS S DE R.L DE C.V.; de precisa que existe un segundo registro de alta en el año mil novecientos ochenta y dos; manifestando que, dicha empresa “... *cumplió con sus obligaciones obrero patronales. .*”.

Bajo esa premisa este juzgador procede a hacer la contabilidad respecto de los años laborados desde el alta de la trabajadora ante aportaciones y descuentos al I*****; de lo que se infiere que la parte actora fue dada de alta en el año de mil novecientos ochenta y cuatro, y dada de baja en el mes de junio del años dos mil catorce; de lo anterior se colige que la parte trabajadora tuvo un periodo de aportaciones de treinta años; que si bien existe variación de entre lo narrado en su escrito de cuenta; también cierto es que la parte actora, según lo aducido por la Institución para tales fines en sus registros su periodo de aportación fue por treinta años; de lo que se debe de resaltar que dicho contrato que contiene garantía hipotecaria, fue por veinte años, como lo aduce con la mera presentación del mismo. En ese sentido, en consideración y adminiculado del informe de autoridad de la manifestación de la actora, estuvo pagando en exceso tal crédito.



Por cuanto hace a la confesional expresa se le dice que no tiene valor probatorio en virtud de que la parte demandada no vertió contestación de la pudiera derivarse ninguna manifestación expresa que lo pusiera en estado de confesión.

Por otra parte, en cuanto a la copia expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado de fecha uno de diciembre de dos mil veinte; que contiene gravamen a favor del*****; se le da valor probatorio en términos del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que la misma es un documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia, y que es el testimonio de la escritura que contiene el contrato con garantía hipotecaria, base de la acción.

Por último respecto a la presuncional legal y humana.

Medio de prueba eficaz en términos del artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a que con tales documentales da certeza a este juzgador de que la parte actora cumplió con los pagos; además de que dichos pagos no estaban en su libre decisión; sino que que los patronos con su debida autorización hacían las retenciones sobre el pago de las aportaciones y descuentos al *****; y que, aunque existe una variante en las fechas de alta en el informe; dichas variantes no alteran el periodo de aportaciones; lo anterior en virtud de que, aunque se considerase la fecha de alta del año mil novecientos ochenta y dos, el periodo de aportaciones es de dos años, dicho periodo fue antes del último que se prolongó por treinta años.

En ese sentido y con la declaración contenida en el numeral 268 del Código de Procedimientos Civiles, para los casos en que el demandada fue declarado en rebeldía, y que ante la falta de contestación, se tendrán por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar. En tal sentido

deberá de decretarse la cancelación de hipoteca a favor del*****.

Lo anterior conforme el artículo 2335 del Código civil para el Estado de Tamaulipas, fracción VII; por haberse cumplido el requisito de pago; y por ende, como es obvio ha fenecido la obligación principal que le ha dado origen; es decir por vía de consecuencia; en ese sentido la suerte de negocio principal involucra necesariamente la de la obligación accesoria, es decir la cancelación del gravamen a favor del acreedor el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda de los Trabajadores; gravamen que pesa sobre el bien inmueble ubicado en calle ***** , en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Matamoros, Tamaulipas; inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la finca número ***** de esta municipio de Matamoros, Tamaulipas; dicho gravamen debe ser cancelado con la presente resolución.

En cuanto a la devolución de lo pagos excedentes por la cantidad de \$***** , más los rendimientos generados del año 2016 a la fecha en que dé cumplimiento de la entrega de a cantidad solicitada; debe de precisarse que ante la confesión ficta derivada de la falta de contestación, dicho hecho ha quedado acreditado, por ende es procedente la devolución de tales pagos excedentes; precisándose que en vía de ejecución sentencia, se requerirá el correspondiente cumplimiento; por las misma razones resulta procedente la cancelación del crédito *****.

Lo anterior, una vez que causa firmeza procesal esta resolución, debiendo expedirse a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y gírarse oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen respectivo.



Asimismo, dado a que la presente sentencia deriva de una acción de condena, y ésta resulta adversa a los intereses del demandado, ello lo coloca en el supuesto hipotético establecido en el artículo 130 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

Resuelve.

Primero.- Resultó fundada la acción sobre declaración de cancelación de hipoteca, promovida en este juicio por ***** en contra del ***** y el *****.

Segundo.- Se decreta judicialmente la cancelación de la hipoteca respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción.

Tercero.- Se ordena la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble ubicado en gravamen que pesa sobre el bien inmueble ubicado en calle ***** , en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Matamoros, Tamaulipas; inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la finca número ***** de esta municipio de Matamoros, Tamaulipas; lo anterior, una vez que causa firmeza procesal esta resolución, debiendo expedirse a la actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y girarse oficio al Director del Instituto

Registral y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación de tal gravamen.

Cuarto.- Se condena a la parte demandada a la devolución de lo pagos excedentes que efectuara a la actora, por la cantidad de \$*****, más los rendimientos generados del año dos mil dieciséis a la fecha en que dé cumplimiento de la entrega de tal cantidad; así como a la cancelación del crédito *****; lo que será exigible en ejecución de sentencia.

Quinto.- Se condena a la demandada a pagar a la actora los gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que da fe, lo firman electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó en lista del día en el expediente **60/2022**.
Conste.

L'G/L'CPEJ/MCV

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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 24 DE JUNIO DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.