



**SENTENCIA DEFINITIVA (41).**-----

----- Ciudad Mante, Tamaulipas; a (19) diecinueve de octubre del año dos mil veintidós (2022).-----

----- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00059/2022**, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA promovido por la C. **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, antes: A).- **\*\*\*\*\***; B).- **\*\*\*\*\***; C).- **\*\*\*\*\***; D).- **\*\*\*\*\***; F).- **\*\*\*\*\***.-----

----- **R E S U L T A N D O** -----

----- **PRIMERO.-** Mediante escrito presentado en fecha ocho de junio del dos mil veintidós, compareció la C. **\*\*\*\*\*** promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA en contra de **\*\*\*\*\***, de quien reclama las prestaciones que señala y precisa en su escrito de demanda.-----

----- Fundó su demanda en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos con los que pretende justificar su acción.-----

----- **SEGUNDO.-** Por auto de fecha nueve de junio del dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose que con las copias de la demanda, documentos anexos y auto que se dicta, se corriera traslado a la demandada, emplazándola para que dentro del término de diez días ocurrieran al local que ocupa este Tribunal a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses así conviniere, hecho que se cumplimentó el día dieciséis de junio del dos mil veintidós.-----

----- **TERCERO.-** Por auto de fecha cuatro de julio del dos mil veintidós, se tuvo a la institución \*\*\*\*\*, por conducto de su representante, dando contestación a la demanda instaurada en su contra; asimismo, por auto de fecha treinta de agosto del dos mil veintidós, se ordenó abrir el juicio a prueba, y una vez agotada dicha etapa procesal, se pasó a la conclusiva, y hecho que fue, mediante auto de fecha veintiocho de marzo del dos mil veintidós, se citó a las partes para oír sentencia, la que en ésta propia fecha se dicta al tenor de lo siguiente:-----

----- **C O N S I D E R A N D O** -----

----- **PRIMERO.- Competencia.-** Este Juzgado Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I y II, 185, 192 fracción VII 195 del Código Adjetivo Civil vigente, 1º, 2º, 3º fracción II, 4 fracción I, 47 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-----

----- **SEGUNDO.- Procedencia de la vía.-** La vía sumaria civil sobre cancelación de hipoteca elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, acorde a lo establecido en el artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **TERCERO.-** En el presente caso comparecen la C. \*\*\*\*\*, promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA, en contra de la sociedad denominada \*\*\*\*\*,



señalando los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al presente caso, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra.-----

----- Por su parte, como ya se dijo, la parte demandada dio contestación a la demanda instaurada en su contra, con lo que quedo fijada la litis.-----

----- Expuesto lo anterior, se procede al análisis y valoración del caudal probatorio que obra en autos, analizando primeramente el de la parte actora.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada expedida por Notario Público de la Escritura número \*\*\*\*, volumen \*\*\*, de fecha \*\*\*\*\* y de la certificación de gravamen de la Finca número \*\*\*\*\*, de Antigua Morelos, Tamaulipas.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 12 a la 19, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que la C. \*\*\*\*\*, adquirió por compraventa un predio rústico ubicado \*\*\*\*\*, identificado en el Instituto Registral y Catastral como Finca número \*\*\*\*\*, de Antigua Morelos, Tamaulipas.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la certificación de gravamen de la Finca número \*\*\*\*\*, de Antigua Morelos, Tamaulipas, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado.

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas 20 y 21, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser

de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que la Finca número \*\*\*\*\*, de Antigua Morelos, Tamaulipas, cuenta con los siguientes gravámenes: 1.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 2.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 3.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 4.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 5.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 6.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 7.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 8.- Convenio modificadorio en la cual se modifican las cláusulas \*\*\*\*\*.

----- **DOCUMENTALES PÚBLICAS.**- Consistentes en manifiesto de propiedad rústico y recibo de pago predial expedidos por la Tesorería Municipal de Antigua Morelos, Tamaulipas.-----

----- Documentales que obran agregadas a los autos a fojas 22 y 23, a las cuales se les concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.**- Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, de los contratos de crédito de habitación o avío en cuenta corriente y refaccionario, inscritos en la \*\*\*\*\*.

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 24 a la 34, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha \*\*\*\*\* la persona moral \*\*\*\*\*, otorgó a los C. C. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dos créditos por las cantidades de \*\*\*\*\* pesos y \*\*\*\*\* pesos, con una vigencia al mes de abril



de mil novecientos noventa y ocho, al ser esta fecha señalada para el último pago del crédito; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\* -

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, del contrato de crédito de habilitación o avío en cuenta corriente, inscrito en la sección II, número 71328, legajo 1427, año 1993, del Municipio de Antiguo Morelos, Tamaulipas.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 35 a la 44, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha \*\*\*\*\* la persona moral \*\*\*\*\*, otorgó a los C. C. \*\*\*\*\*, ENRIQUE ALVARADO LOPEZ GUITRON y XAVIER JACOBO ALVARADO LOPEZ GUITRON, un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, con una vigencia de un año; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\*.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, del contrato de crédito de habilitación o avío simple, inscrito en la \*\*\*\*\*.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 45 a la 54, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita

que en fecha \*\*\*\*\* la persona moral \*\*\*\*\*, otorgó a los C. C. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, con una vigencia al día diez de enero de mil novecientos noventa y cinco, al ser esta fecha señalada para el último pago del crédito; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\*.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, del contrato de crédito refaccionario, inscrito en la \*\*\*\*\*.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 55 a la 64, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha \*\*\*\*\* la persona moral \*\*\*\*\*, otorgó a los C. C. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, con una vigencia al día diez de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, al ser esta fecha señalada para el último pago del crédito; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\*.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, del contrato de crédito de habilitación o avío, inscrito en la \*\*\*\*\*.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 65 a la 76, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por



ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y cuatro la persona moral \*\*\*\*\*, otorgó a los C. C. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, con una vigencia al día veinticinco de junio de mil novecientos noventa y cinco, al ser esta fecha señalada para el último pago del crédito; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\*.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, del contrato de crédito refaccionario, inscrito en la \*\*\*\*\*.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 77 a la 88, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha \*\*\*\*\* la persona moral \*\*\*\*\*, otorgó a los C. C. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, con una vigencia al día veinticinco de septiembre del año dos mil, al ser esta fecha señalada para el último pago del crédito; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\*.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, del convenio modificatorio de reconocimiento de adeudo, inscrito en la \*\*\*\*\*.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 89 a la 105, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha \*\*\*\*\* los C. C. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, reconocieron en favor de la persona moral \*\*\*\*\*, un adeudo por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos con una vigencia al día veintiocho de abril del dos mil cinco; dicho reconocimiento lo fue respecto de los contratos celebrados los días \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al ser esta fecha señalada para el último pago del crédito; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\*.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copias certificadas expedidas por el Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, del convenio modificatorio de reconocimiento de adeudo y reestructuración, inscrito en la \*\*\*\*\*.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a foja de la 106 a la 114, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que en fecha \*\*\*\*\* mil los C. C. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, reconocieron en favor de la persona moral \*\*\*\*\*, un adeudo por la cantidad de \*\*\*\*\* pesos con una vigencia al veintiocho de febrero del dos mil uno, al ser esta fecha señalada para el último pago del crédito; dicho reconocimiento lo fue respecto de los contratos celebrados los días \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\*; asimismo, para garantizar el crédito se constituyó hipoteca en el predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\*.

----- **Por su parte, la demandada ofreció los siguientes medios de prueba:**-----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente en la copia certificada por fedatario público del Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado al C. LICENCIADO \*\*\*\*\*, por el banco \*\*\*\*\*.

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas de la 135 a la 163, a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que el C. LICENCIADO \*\*\*\*\* tiene legitimación ad procesum para comparecer al presente juicio en representación del banco \*\*\*\*\*.

----- **CUARTO.- Análisis de procedencia y fundamento de la acción.**-----

----- Previo a entrar al análisis de la acción, es necesario establecer que la parte actora celebró los contratos de crédito con la persona moral \*\*\*\*\*, quien cambió su denominación a \*\*\*\*\*, y posteriormente a \*\*\*\*\*, como se advierte de los contratos de crédito analizados.

----- Asimismo, en fecha diecinueve de mayo del dos mil tres la empresa \*\*\*\*\* se fusionó con \*\*\*\*\*, quien actualmente cuenta con la razón social de \*\*\*\*\*, como se advierte de los siguientes enlaces oficiales:

[https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?)

[codigo=5055823&fecha=07/08/2008#gsc.tab=0](#)

y

<https://www.abm.org.mx/anuario/anuario2005/docs/HSBC.pdf>. -----

----- Por lo tanto, los créditos reclamados en el presente juicio actualmente son del dominio de \*\*\*\*\*, y como consecuencia, es la persona obligada para responder de las prestaciones reclamadas por la parte actora.-----

----- Asimismo, no obstante que la señora C. \*\*\*\*\* no celebró los contratos de crédito, se considera que cuenta con legitimación para reclamar la prescripción de las hipotecas por tratarse de un derecho real y al ser la actual propietaria del inmueble hipotecado, se encuentra facultada para defender el inmueble de su propiedad mediante las acciones y excepciones que considere convenientes.----

----- Una vez establecido lo anterior, tenemos que los artículos 124, 126, 130, 138, 141 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio; 1499, 1508 y 2335 del Código Civil del Estado, señalan que:-----

----- **Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.**-----

----- **ARTICULO 124. 1.** Las inscripciones y anotaciones se cancelarán mediante la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado, sea por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, por confusión, por consentimiento de las partes, por declaración judicial o por disposición de la ley. **2.** Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscrito, sus sucesores o representantes



legítimos. **3.** Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario, acompañando la solicitud respectiva.-----

----- **ARTÍCULO 126.** Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total cuando: **I.** Se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción; **II.** Se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado; **III.** Se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación; **IV.** Se declare la nulidad del asiento registral; **V.** Sea rematado judicial o administrativamente el inmueble; y **VI.** Por prescripción en los términos del artículo 130 de esta ley.-----

----- **ARTICULO 130.** El registro puede ser cancelado a petición de parte cuando el derecho quede extinguido por disposición de la ley o mandamiento judicial.-----

----- **ARTICULO 138.** Fuera de los casos expresamente señalados, sólo por resolución judicial podrán cancelarse las inscripciones que estuvieren hechas en el Registro Público.-----

----- **ARTICULO 141.** Siempre que ante un tribunal se pida la nulidad o cancelación de una inscripción, el Juez ante quien se haya solicitado lo participará al Director de la Oficina del Registro, quien practicará un asiento dejando constancia de dicha circunstancia.-----

----- **Código Civil del Estado.**-----

----- **ARTÍCULO 1499.-** Prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo.-----

----- **ARTÍCULO 1508.-** 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.-----

----- **ARTÍCULO 2335.-** La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos: **I.-** Cuando se extingue el bien hipotecado; **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; **IV.-** Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2288; **V.-** Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 1651; **VI.-** Por la remisión expresa del acreedor; **VII.-** Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal; y **VIII.-** Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario.-----

----- **Elementos de la acción.-** Se encuentran integrados por: **a).-** La existencia de una obligación; **b).-** Que a partir de que la obligación se hizo exigible haya transcurrido el término previsto en la ley para que opere la prescripción negativa<sup>1</sup>.-----

---

**<sup>1</sup>PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. CARGA DE LA PRUEBA DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN.** De la interpretación sistemática y teleológica de los artículos [1135](#), [1136](#), [1158](#), [1159](#) y [1168 del Código Civil para el Distrito Federal](#), se advierte la existencia de dos elementos estructurales de la prescripción negativa, a saber: la existencia de una obligación y el solo transcurso del tiempo contado a partir de que aquélla pudo exigirse por el tiempo previsto por la ley, lo cual demuestra que se atribuye implícitamente una inactividad al acreedor de ejercer el derecho de crédito que tiene a su favor, que permite establecer la intención del legislador de sancionar la inercia de las partes en el cumplimiento de una obligación y, fundamentalmente, del abandono del titular del derecho durante un tiempo determinado, conforme al cual el ordenamiento jurídico se desentiende de dicho interés privado impidiendo el cobro coactivo de dicha obligación. Derivado de lo anterior, cuando se ejerce la acción de prescripción negativa se desprende de manera clara que los hechos que deben probarse por el actor son: **a. La existencia de una obligación, y b. Que a partir de la fecha en que la obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto en la ley para que opere la prescripción negativa.** En ese sentido, si bien es cierto que el artículo [281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#) dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, y que la [fracción IV del artículo 282](#) del mismo ordenamiento señala claramente que el que niega sólo está obligado a probar cuando la negativa sea un elemento constitutivo de la acción, dicha regla general no es aplicable al caso de la acción de prescripción negativa, tanto porque se apoya en el hecho de que el acreedor de una obligación no ha exigido el cumplimiento de la obligación por determinado tiempo, lo



----- Respecto al **primer** elemento de la acción, tenemos que se encuentra debidamente acreditado con las copias certificadas de los cuatro contratos de crédito con garantía hipotecaria inscritos bajo los siguientes datos: **1.-** Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. **2.-** Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. **3.-** Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. **4.-** Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. **5.-** Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. **6.-** Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. **7.-** Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. **8.-** Convenio modificatorio en la cual se modifican las cláusulas \*\*\*\*\*.

----- Documentos a los cuales se les concedió valor probatorio pleno, en los cuales aparece como acreedora la persona moral \*\*\*\*\*, quien después cambió su denominación a \*\*\*\*\*, y posteriormente a \*\*\*\*\*, quien en fecha diecinueve de mayo del dos mil tres se fusionó con \*\*\*\*\*, y actualmente cuenta con la razón social de \*\*\*\*\*, y los C.C. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como deudores.

----- Por lo anterior, se acreditan las obligaciones que surgieron con motivo de los contratos de crédito, y como consecuencia, el primer elemento de la acción.

----- Por lo que hace al **segundo** de los elementos de la acción, tenemos que también se encuentra colmado, puesto que se pactó en los contratos de crédito con garantía hipotecaria mencionados que se pagarían de la siguiente forma: -----

---

*que implica atribuirle al acreedor demandado una conducta de abstención o negativa, que no es propia del actor; como porque la ley sustantiva al configurar la institución de la prescripción negativa estableció una presunción a favor del deudor en el sentido de que la falta de cumplimiento proviene de una inactividad del acreedor, por lo cual si la enjuiciante hace valer las consecuencias de la expiración de un plazo que dará lugar a que no sea exigible una obligación, sólo debe probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, y el acreedor debe demostrar que sí requirió de pago o se actualizó alguno de los casos de interrupción de la prescripción previstos en el ordenamiento jurídico. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVI, Agosto de 2007; Pág. 1779*

----- De acuerdo al convenio modificatorio de fecha treinta y uno de marzo del año dos mil, visible a fojas de la 106 a la 114, los créditos por las cantidades de: a).- \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, registrado bajo la \*\*\*\*\*, b).- \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\* registrado bajo la \*\*\*\*\*, c).- \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, registrado bajo la \*\*\*\*\*, y d).- \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, registrado bajo la \*\*\*\*\*, se pagarían el día **veintiocho de febrero del año dos mil uno**, por ser esta fecha señalada para el último pago del crédito.-----

----- Asimismo, respecto al crédito por la cantidad de \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, se acordó una vigencia de un año, conforme a la cláusula séptima, por lo tanto, dicho crédito se pagaría el día **veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro**.-----

----- En relación al crédito por la cantidad de \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, se pagaría el día **diez de enero de mil novecientos noventa y cinco**, por ser esta fecha señalada para el último pago del crédito.-----

----- Por último, respecto al crédito por la cantidad de \*\*\*\*\*, de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, se pagaría el día **veinticinco de junio de mil novecientos noventa y cinco**, por ser esta fecha señalada para el último pago del crédito.----

----- Por lo tanto, tomando en consideración que el artículo 2295 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, establece 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 confiere el acreedor”*. Así como también que este Juzgador no advierte que el Código Civil ni el



Código de Procedimientos Civiles del Estado, establezcan un plazo de prescripción especial para la ejecución de una hipoteca. De manera que en el caso debe prevalecer el plazo previsto en el artículo 1508 del Código en cita, el cual prevé que: *“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”*.-----

----- Luego entonces, desde los días veintiocho de febrero del año dos mil uno, veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, diez de enero de mil novecientos noventa y cinco y veinticinco de junio de mil novecientos noventa y cinco, hasta la fecha de presentación de la demanda que lo fue el día ocho de junio del dos mil veintidós, han transcurrido más de 10 años, por lo tanto, se concluye que ha transcurrido en exceso el término previsto en la ley para que opere la prescripción negativa, sin que la acreedora ejerciera la acción hipotecaria, por lo tanto, resulta inconcuso que ha transcurrido el plazo de cinco años previsto en el artículo 1508 del Código Civil del Estado, desde que la obligación pudo exigirse, extinguiéndose por ello el derecho de pedir su cumplimiento.-----

----- **Al resultar procedente la acción, toca entrar al estudio de las excepciones y defensas interpuestas por la parte demandada:**-----

----- **EXCEPCIÓN DILATORIA DE IMPROCEDENCIA DE LA VÍA SUMARIA CIVIL EJERCITA POR LA PARTE ACTORA.**- La cual de un estudio íntegro de su escrito de contestación a la demanda, se advierte que la hace consistir en que la actora como prestación

principal solicita la declaración de prescripción de las obligaciones contraídas en los contratos de crédito, mientras que la cancelación de las hipotecas la solicita en vía de consecuencia, siendo así que la acción ejercida es sobre prescripción, por lo tanto, se debe concluir que la acción ejercida por la actora es diferente de aquella que se contempla en la fracción VIII, del artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que por ello, la vía intentada no es la correcta, ya que el juicio sumario no regula lo relacionado con las demandas que versen sobre la prescripción de la acción hipotecaria, ya que la fracción mencionada establece que se ventilaran en juicio sumario las demandas que versen sobre la cancelación de hipotecas más no de las que versen sobre la declaración de prescripción de la acción hipotecaria.-----

----- Lo anteriores argumentos son improcedentes, en virtud de que la vía procedente para ejercer la acción ejercida en el presente juicio, lo es la vía sumaria civil, pues el artículo 471, Fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, expresamente prescribe que debe tramitarse en esa vía todo juicio que tenga por objeto, entre otros, la cancelación de una hipoteca, sin que distinga la causa en que se fundamenta, de modo que cualquiera que sea el motivo legal que sustente la pretensión -como lo es en el asunto que nos ocupa, en el que se alegó la prescripción-, el juicio deberá tramitarse conforme a los requisitos y formalidades que el legislador estableció para la vía sumaria civil, sin necesidad de previa declaración judicial de prescripción de la acción en diversa vía.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

----- Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, el siguiente criterio,  
cuyo rubro y texto indican:-----

**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.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2017852 Instancia: Tribunales

Colegiados de Circuito Décima Época

Materias(s): Civil Tesis: I.12o.C.65 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 58, Septiembre de 2018,

Tomo III, página 2586 Tipo: Aislada

----- En consecuencia, se declara procedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA promovido por la C. **\*\*\*\*\***, en contra de la persona moral **\*\*\*\*\***.-----

----- Por ello, se declara la prescripción del derecho para ejecutar las siguientes hipotecas: **1.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **2.-** Hipoteca a



favor de \*\*\*\*\*. 3.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 4.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 5.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 6.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 7.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 8.- Convenio modificatorio en la cual se modifican las cláusulas \*\*\*\*\*; en consecuencia, se decreta su cancelación, así como su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.-----

----- En ese tenor, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, con domicilio en esta Ciudad, para que realice las anotaciones respectivas y cancele la inscripción de las hipotecas que pesan sobre el bien propiedad de la C. \*\*\*\*\* , el cual consiste en:-----

----- Predio rústico ubicado dentro del \*\*\*\*\* , identificado en el Instituto Registral y Catastral como Finca número \*\*\*\*\* de Antigua Morelos, Tamaulipas, el cual cuenta con los siguientes gravámenes: 1.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 2.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 3.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 4.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 5.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 6.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 7.- Hipoteca a favor de \*\*\*\*\*. 8.- Convenio modificatorio en la cual se modifican las cláusulas \*\*\*\*\*.- En la inteligencia que los gastos que se originen con motivo de la cancelación serán por cuenta de la parte actora.-----

----- Con fundamento en el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles y al ser de naturaleza declarativa la acción, además de que ninguna de las partes se condujo en el presente juicio con temeridad o mala fe, no es de hacerse especial condena

en cuanto al pago de los gastos y costas, por lo que cada una deberá de sufragar las que hubiere erogado con la tramitación del presente juicio.-----

----- De conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, se comunica a las partes que una vez que se le notifique la sentencia contará 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.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles, se:-----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO.-** La parte actora probó su acción y la parte demandada no acreditó sus excepciones.-----

----- **SEGUNDO.-** Se declara procedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA promovido por la C. **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, conforme al considerando cuarto de la presente resolución.-----

----- **TERCERO.-** En consecuencia, se declara la prescripción del derecho para ejecutar las siguientes hipotecas: **1.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **2.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **3.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **4.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **5.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **6.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **7.-** Hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***. **8.-** Convenio modificadorio en la cual se modifican las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

cláusulas \*\*\*\*\*; en consecuencia, se decreta su cancelación, así como su inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.-

----- **CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO, con residencia en esta Ciudad, para los efectos indicados en esta resolución.-----

----- **QUINTO.-** No se hace especial condena en cuanto al pago de los gastos y costas en esta Instancia.-----

----- **SEXTO.-** De conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, se comunica a las partes que una vez que se le notifique la sentencia contará 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.-----

----- Esta sentencia se firma electrónicamente, de conformidad con lo ordenado por el Pleno del Consejo de la Judicatura en el punto noveno del Acuerdo General 05/2022, de fecha quince de marzo del dos mil veintidós.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.**-----

----- Así lo resolvió y firma el CIUDADANO LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ, que autoriza y da fe de lo actuado.-----

C. JUEZ

LIC. JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA.

C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ

----- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

----- L´JRUM/L´MEPR/L´ARR

*El Licenciado ALAN FERNANDO RUBIO RODRIGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL Y FAMILIAR DEL SEPTIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 41 dictada el MIÉRCOLES, 19 DE OCTUBRE DE 2022 por el LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, constante de 22 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, información que se considera legalmente como 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.