Sentencia número: 269/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a dieciséis de diciembre de dos mil veintidós.

Visto para resolver el expediente 250/2022, relativo al juicio sumario civil sobre declaración de cancelación de hipoteca, promovido por ********** en contra del ********** y el **********l del Estado de Tamaulipas; y,

Resultando.

Primero.- Prestaciones. Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado Emmanuel García Claudio, promoviendo juicio sumario civil sobre declaración de cancelación de hipoteca en contra de ********** y el **********l del Estado de Tamaulipas, de quien reclamó, lo siguiente:

> *"...A).-El reconocimiento del pago del total del crédito hipotecario otorgado al suscrito ********** por la adquisición del inmueble ubicado en calle**********, MATAMOROS, TAMAULIPAS, CP. 87345, que tiene una superficie total de 90.00, construcción de 70.29 mts², con las medidas y colindancias:*
>
> *AL NORTE en 15.00 mts con lote 27;*
> *AL SUR en 15.00 mts con lote 25;*
> *AL ESTE en 6.00 mts con calle **********; y*
> *AL OESTE en 6.00 metros con limite de propiedad.*
> *DEL **********L DEL ESTADO DE TAMAULIPAS CON RESIDENCIA EN MATAMOROS TAMAULIPAS:*
>
> *a).- La cancelación de la hipoteca a favor de HIPOTECARIA SU CASITA. S. A. DE C. V., S. O. F. O. L., también conocida como HIPOTECARIA SU CASITA S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA, y que pesa en la sobre el inmueble descrito en la prestación que antecede, y que se encuentra dentro de la presente finca número **********.*

SENTENCIAS

DE AMBOS:

a).- El pago de gastos y costas judiciales que se generen con la tramitación del presente juicio hasta que cause ejecutoria..."

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.- Personalidad.- Se justificó la personalidad de la parte actora en virtud de actuar por sus propios derechos y, a cuyo favor se encuentra el gravamen materia de este juicio.

Tercero. Radicación. Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar este expediente y emplazar a la ********** S.A DE C.V., S. O. F. O. L. y el **********L DEL ESTADO DE TAMAULIPAS en los domicilios señalados por la parte actora, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fueran emplazados produjeran contestación conforme a lo que a su derecho les conviniera.

Tercero.- Llamamiento a juicio. Para los efectos de realizar el debido emplazamiento, por cuanto hizo a la ********** S.A DE C.V., S. O. F. O. L., se asentó en el acta que, previa cita de espera dejada en poder de Laura Vázquez quien dijo ser empleada de la moral demandada; para efecto de que el apoderado o representante legal esperara al fedatario al día siguiente; circunstancia que no se actualizó, por lo que en fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós se emplazó a la moral demandada por conducto de la empleada referida; mientras que por cuanto hace a la diversa demandada el **********L DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; se asentó que en fecha veintisiete de junio de dos mil veintidós se emplazó de manera personal al directora del **********l del Estado con sede en esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas; de las que 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.- **Rebeldía.** Se tuvo a las demandadas por motivo de su incomparecencia a juicio declarándoseles en rebeldía y por perdido el derecho que dejaron de ejercer.

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

Considerando.

Primero.- Competencia. 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.- Vía. 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.- Exposición de la Litis. La parte actora reclama las prestaciones transcritas previamente, ya que, como fundamento de su acción, aduce que comparece por sus propios derechos a pedir la declaración judicial de que cancelación de gravamen a favor de **********, relativo al bien ubicado en calle**********, Matamoros, Tamaulipas, C. P. 87345, que tiene una superficie total de 90.00, construcción de 70.29 mts², con las medidas y colindancias:al norte

en 15.00 mts con lote 27; al sur en 15.00 mts con lote 25; al este en 6.00 mts con calle **********; y al Oste en 6.00 metros con limite de propiedad.

Lo anterior, ya que manifiesta que adquirió mediante contrato de compraventa con constitución de hipoteca, lo que quedó plasmado en el instrumento publico número 7,133 de fecha treinta y uno de mayo de dos mil ocho, tal instrumento ante la fe del licenciado Jaime Martínez Uresti, notario publico número 33 con residencia en esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas; asegurando el actor que en el transcurso de los años éste pagó el total del crédito otorgado por parte de ********** S.A DE C.V., S. O. F. O. L., y que, como prueba de lo anterior tal moral acredora a través de********** otorgó el oficio de fecha once de enero de dos mil diez, en el que se indica que se había finiquitado el crédito hipotecario; y que debería de cancelarse la anotación ante Registro Publico de la Propiedad, de la escritura 7,133 de fecha treinta y uno de mayo de dos mil ocho respecto de la finca ********** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; sin embargo dice, bajo protesta de decir verdad que por problemas personales, no pudo darle trámite a tal oficio y ahora que quiere hacer uso de tal documento, ya que asegura le dicen en la notaría a la que va dirigido tal documento, que -tiene que ser una instrucción de por lo menos seis meses anteriores a la fecha; por ello es que dice que aún subsiste el gravamen a favor de la moral ********** S.A DE C.V., S. O. F. O. L., razón por la cual es que acude a este tribunal a solicitar la intervención para lograr la cancelación del gravamen.

Conformación de la litis. Por motivo de la incomparecencia a este juicio se ordenó la correspondiente rebeldía al Registro Público de la Propiedad; y a la moral ********** S.A DE C.V., S. O. F. O. L. y el **********L DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; teniéndose por ciertos los hechos de la demanda.

Quinto.- Medios probatorios ofrecidos, admitidos y desahogados.

1.- Documental pública consistente en copia certificada por el Licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez, notario público número 322 con residencia en esta ciudad de la escritura número siete mil ciento treinta y tres; que contiene contrato de compraventa de fecha treinta y uno de mayo de dos mil ocho, celebrado entre el actor y ********** S.A. DE C.V., S. O. F. O. L.

2.- Documental privada consistente en un oficio emitido por********** autorizada por la moral ********** S.A. DE C.V., S. O. F. O. L., dirigido al notario público **********, notario publico número 150 con residencia en esta ciudad; que contiene información relativa a la cancelación del gravamen por motivo de haber finiquitado el crédito, cuya vigencia se advierte es de fecha ocho de julio de dos mil diez.

3.- Presuncional legal y humana, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, valoración que se reserva para la sentencia.

Sexto.- Valoración de las pruebas. Medios probatorios los anteriores que si bien merecen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; también lo es que es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo que se hace a continuación:

Por cuanto hace a la documental pública consistente en copia certificada por el Licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez notario público número 322 con residencia en esta ciudad de la escritura número siete mil ciento treinta y tres; que contiene contrato de compraventa de fecha treinta y uno de mayo de dos mil ocho, celebrado entre el actor y ********** S.A. DE C.V., S. O. F. O. L.; se valora en términos del artículo 325, fracción I del Código de Procedimientos Civiles en virtud de ser un documento que es considerado autentico por la ley, toda vez que fue expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, el cual es eficaz para probar el contrato de compraventa.

SENTENCIAS

Por otra parte en cuanto al oficio emitido por********** autorizada por la moral ********** S.A. DE C.V., S. O. F. O. L., dirigido al notario público **********, notario publico número 150 con residencia en esta ciudad; que contiene información relativa a la cancelación del gravamen por motivo de haber finiquitado el crédito, cuya vigencia se advierte es de fecha ocho de julio de dos mil diez; documento anterior que, como se dijo previamente al concedérsele valor probatorio, si bien, al carecen de los requisitos que se expresan en el artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, para ser considerado como documento público, ello no implica que no se debiera considerarse como auténtico, ya que al haberlo presentado la parte actora en original, hacerse del conocimiento del mismo a su contra parte y ésta no haberlo impugnado en términos del artículo 333 de la referida codificación; sino que lo ratifica y expresa que fue expedido en razón de que reconocieron haber recibido el pago por los conceptos en ellos señalados; por ende, surte efectos por haber sido reconocido expresamente; y, por ende, su eficacia probatoria, prueba que la demandada recibió de parte del actor el pago total por concepto de crédito otorgado, respecto del bien inmueble objeto de este juicio; y se le otorga valor probatorio pleno en virtud de contener el acuerdo en cancelar el gravamen por haber sido cubierto el pago; por ende quedó extinta la obligación de pago, trayendo como consecuencia la liberación de gravamen a favor de la acreedora.
Pruebas que, valoradas en conjunto, alcanza fuerza probatoria al tenor de los artículo 324, 325, 397, 398, 386 y 411 del texto legal procesal civil en cita.

Por lo tanto al haberse acreditado que la parte demandada la hipótesis contenida en el artículo 131, fracciones I y III del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el artículo 2334 del Código Civil del Estado; que establece que, la hipoteca mientras no sea cancelada sigue produciendo todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras; y que si bien es cierto que la extinguió la obligación por motivo del pago total del crédito; y que tuvo expedito su derecho de hacer efectivo desde la fecha de emisión del oficio dilucidado a

partir de la fecha once de enero de dos mil diez hasta el ocho de julio de dos mil diez; no obstante que aunque no pudo acudir en la fecha referida aún y cuando ya se había liberado del pago, por consecuencia debe de operar la cancelación de la anotación ante el Registro Público de la Propiedad; ya que si por cuestiones administrativas tal documental no pudo ser diligenciada por que ha expirado el oficio de referencia; cierto resulta que es un ahecho consumado.

Séptimo. Estudio de la acción. 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

SENTENCIAS

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 se 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.

Octavo.- Lo fundado de la acción. 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 la escritura pública número 7,133 de fecha treinta y uno de

mayo de dos mil ocho; que contiene el acuerdo de voluntades de los contratantes; en especial en recibir el pago, es decir la causa liberadora de la obligación, y por por ende otorgar el consentimiento para la cancelación del gravamen a favor de la ********** S.A DE C.V., S. O. F. O. L.; por lo que sin mayores consideraciones es que la acción resulta fundada; lo anterior ya que si bien es cierto que fue liberado del pago; la prestación accesoria como es la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad no fue realizada; por ende la misma sigue surtiendo efectos mientras que subsista la anotación ante el instituto referido; por ende es de declararse la procedencia de la declaración judicial de que ha procedido la cancelación de gravamen.

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 aludido que pesa sobre el bien inmueble ubicado en calle**********, MATAMOROS, TAMAULIPAS, CP. 87345, que tiene una superficie total de 90.00, construcción de 70.29 mts², con las medidas y colindancias: AL NORTE en 15.00 mts con lote 27; AL SUR en 15.00 mts con lote 25; AL ESTE en 6.00 mts con calle **********; y AL OESTE en 6.00 metros con limite de propiedad. Inscrito en el instituto Registral y Ctastral del Estado de Tamaulipas bajo la finca número ********** de este municipio de Matamoros Tamaulipas; dicho gravamen debe ser cancelado con la presente resolución.

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 **********l 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 declarativa, por lo que en términos del artículo 131, fracción I; y, toda

vez que ninguna de las partes obró de mala fe o con temeridad; no se hace condena de pagos y costas a la parte demandada; además de que como se analizó líneas arriba; sí, subsiste la anotación, la misma no fue por causas imputables a la demandada; sino a la actora; por ende cada una deberá reportar lo que hubiere erogado; ademas de que, el demandado no hizo valer su derecho en caso de hipótesis contraria.

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 de la ********** S.A. De C.V., S. O. F. O. L., y el **********l del Estado.

Segundo.- Se decreta judicialmente la cancelación de la hipoteca aludida, pues el crédito que garantizaba ha sido pagado, lo que fue reconocido y es ratificado tal reconocimiento por la demandada ********** S.A. De C.V., S. O. F. O. L.

Tercero.- Se ordena la cancelación del gravamen hipotecario a favor de la ********** S.A. De C.V., S. O. F. O. L., que pesa sobre el inmueble ubicado en gravamen que pesa sobre el bien inmueble ubicado en calle**********, Matamoros, Tamaulipas, CP. 87345. Inscrito en el instituto Registral y Ctastral del Estado de Tamaulipas bajo la finca número ********** de este municipio de Matamoros Tamaulipas; dicho gravamen debe ser cancelado con la presente resolución; 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 gírarse oficio al **********l del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación de tal gravamen.

Cuarto.- Se exime a la parte demandada de gastos y costas por encontrarse en la hipótesis prevista en artículo 131 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

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 250/2022. 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.

Enseguida se publicó en lista del día en el expediente 250/2022. Conste.
L'G/L'CPEJ/MCV

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, 16 DE DICIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que

SENTENCIAS

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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.