



Sentencia número: 213/2024

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (6) seis de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).

Visto para resolver el expediente **145/2024**, relativo al juicio sumario civil sobre prescripción de acción hipotecaria y cancelación de hipoteca, promovido por *********, en contra del ********* e *********.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el veintiséis de febrero de dos mil veinticuatro, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles con asiento en este primer distrito judicial, compareció *********, a promover la acción sobre prescripción de acción hipotecaria y cancelación de hipoteca, en contra del ********* e *********; fundándose en las cuestiones de hecho y de derecho que estimaron aplicables, reclamando las siguientes prestaciones:

- 1.- LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE ESTAR PRESCRITA LA ACCIÓN HIPOTECARIA QUE PESA SOBRE EL BIEN INMUEBLE DE MI PROPIEDAD, IDENTIFICADO COMO FINCA 131882, MUNICIPIO DE VICTORIA; Y CONSECUENTEMENTE ORDENAR SU CANCELACIÓN; hipoteca inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, a favor de ********* para responder por la cantidad de \$266,322.24 en la Sección II, legajo 4028, número 69, de fecha 09 de abril del 2007.
- 2.- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS JUDICIALES QUE SE EROGUEN POR LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO, CON LAS SALVEDADES DE LA LEY, COMO LO ES SU ALLANAMIENTO.

Segundo. Mediante proveído de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, se admitió la demanda en cita, ordenando el emplazamiento correspondiente, mismo que fue realizado al *****, en fecha cuatro de abril de dos mil veinticuatro y al*****, en fecha de veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro; sin que ocurrieran a dar contestación, siendo de consiguiente estimados rebeldes.

Luego entonces, por proveído de veinticinco de junio de dos mil veinticuatro, se procedió a la apertura del juicio a prueba por el término de veinte días comunes para las partes, con la consabida división legal para efecto de ofrecer y desahogar los medios de prueba que se llegaren a admitir.

Finalmente, y sin mediar alegaciones de las partes, y por así corresponder a los autos, conforme al artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el veinte de agosto de dos mil veinticuatro, se citó a los contendientes para oír sentencia, la cual se pronuncia llegado el momento bajo el tenor siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia de lo civil del primer distrito judicial del Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República; 172, 173, 182, 184, fracción I, 185,



192, fracción II y 195, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado; 1, 2, 3, fracción II, inciso b), 4, fracción II, 38, fracción II y 47, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

Segundo. Tramitación. La vía elegida por el actor es la correcta, según lo previsto en el artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues en la especie se reclama la cancelación de una hipoteca, y tiene además fundamento correlacionado y congruente 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”

Sin necesidad de que exista previa declaración judicial de prescripción de la acción en un juicio ordinario, pues para poder cancelar la hipoteca, únicamente se debe estar a cualesquiera de las hipótesis previstas en el numeral 2335 del Código Civil del Estado.

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

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. ES LA PROCEDENTE PARA RECLAMAR LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA, CONFORME AL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. El cómputo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria inicia una vez que la obligación garantizada se incumple, y su efecto consiste en extinguir la obligación correlativa del derecho real de hipoteca, así como el derecho para pedir judicialmente su cumplimiento. Así, el deudor hipotecario podrá hacer valer dicha prescripción por la vía de acción o de excepción. En el primer supuesto, el juicio tendrá por objeto la extinción de la hipoteca y su registro, en términos de la **fracción VII del artículo 2941 del Código Civil para el Distrito Federal**, aplicable para la Ciudad de México, que prevé como causa de extinción de aquélla 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.

Sin que resulte ocioso destacar - como argumento de mayor abundamiento -, que si bien es cierto el expresado artículo 470 fracción VIII, del código adjetivo civil vigente en la entidad, aloja de entre otros alcances al de cancelación de la hipoteca, y no así a su extinción, no menos inconcuso lo es también que ambos temas (cancelación y extinción), tienen en el caso de la especie un mismo origen o provienen de una misma causa, a saber, el de estar prescrita la acción hipotecaria, de ahí que se considere que se encuentran en una relación de equiparación y por ende en identidad jurídico-sustancial, y por ello la cancelación de la hipoteca fundada en una acción prescrita, no se opone a la normatividad contenida



en el artículo 2335 fracción VII, del código civil en vigor; antes bien, son sustancialmente compatibles, tomando en cuenta su común origen (prescripción de la obligación); y en elemental congruencia con lo anterior es que se justifica entonces la procedencia de la vía sumaria.

De ahí que el uso o empleo indistinto de los vocablos cancelación o extinción, cuando tienen un origen único y producen la misma consecuencia, es irrelevante en juicio.

Tercero. Legitimación. El actor compareció como propietario de un bien inmueble con garantía hipotecaria, teniendo por tal motivo legitimación ad causam en el juicio; mientras que la parte demandada cuenta con dicho carácter al ser el titular del derecho real hipotecario de que se trata.

Precisándose que la intervención del Instituto Registral y Catastral en el Estado, solo es para el caso de ser procedente la acción demandada, en cuyo evento deberá realizar la cancelación correspondiente (tercero encargado de ejecutar).

Destacando que la demandada no opuso excepciones y defensas, al ser estimada rebelde.

Cuarto. Fijación del debate (litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda y la rebeldía en que incurrieron los demandados.

El accionante señala que mediante escritura pública número 2,708, volumen 178, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil seis, confeccionada ante la fe de la Lic. ***** Notario Público 215, en ejercicio en esta Ciudad adquirió una casa habitación ubicada en calle Azucenas número 772, manzana 1, lote 6, del Fraccionamiento Residencial las Torres, de Ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de 105.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 7.00 metros con calle Azucenas; al Sur en 7.00 metros con lote 41; al Este en 15.00 metros con lote 7; al Oeste en 15.00 metros con lote 5; e inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, en la sección I, número 2526, legajo 4-051, número 2526, legajo 4-051, de fecha nueve de abril de dos mil siete, inmatriculada con el número de finca número 131882.

Dijo que sobre el inmueble descrito pesa una hipoteca a favor del***** , respecto del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria otorgado como beneficio de su trabajo, por la cantidad de \$266,322.24 (doscientos setenta y seis mil trescientos veintidós pesos 24/100 moneda nacional) inscrita en sección II, número 69, legajo 4028, de fecha nueve de abril de dos mil siete, constituida sobre el inmueble descrito; el crédito otorgado sería de de treinta años mediante



trescientos sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas, a partir de la firma del contrato, según la cláusula séptima y octava, existiendo dos formas de pago, una cuando el acreditado cuente con una fuente laboral, será el patrón quien haría los pagos y cuando deje de contar con la relación laboral, él haría los pagos al INFONAVIT.

Señaló que en la cláusula vigésima denominada terminación anticipada, el INFONAVIT podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago del crédito otorgado, y por situaciones ajenas a su voluntad se incumplió con la obligación de pago del crédito de forma intermitente en los años 2008, 2009 y 2010 y de manera definitiva desde el mes de junio de dos mil trece; por lo tanto de acuerdo a la cláusula décima tercera, se dan dos supuestos para actualizar el vencimiento anticipado del contrato, como lo es, haber dejado de cubrir dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos, lo cual se encuentra actualizado, y de manera definitiva dejo de cubrir desde el mes de junio de dos mil trece, actualizándose también el vencimiento anticipado, sin ser requerido el pago.

Por otro lado, dijo que empezó a correr la prescripción negativa, cumpliéndose mas de cinco años sin que el INFONAVIT haga valer su acción de cobro, conforme al artículo 1508 y 2295 del Código Civil, prescribiendo la acción

hipotecaria, debiéndose declarar la misma, así como la liberación del adeudo y cancelación de la hipoteca.

Por su parte, los demandados no comparecieron a oponer excepciones y defensas, siendo estimados rebeldes, con la consabida consecuencia legal prevista en el artículo 258, del código adjetivo civil vigente en la entidad, en el sentido de tenerle por ciertos los hechos de la demanda que dejaron de contestar, sobre los que no rindieron prueba en contrario.

Quinto. Estudio. Para acreditar su causa de pedir y eficiente de la acción, el autor del juicio ofreció el siguiente material probatorio.

1. Documental Pública.

La cual consiste en escritura pública número 2708, volumen 178 (ciento setenta y ocho), de fecha veintiuno de noviembre de dos mil seis, confeccionada ante la fe del Lic. *****

Notario Público número 215, en ejercicio en esta Ciudad, que contiene contrato de compraventa, y contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que celebra en calidad de vendedora C. Mónica Liliana Salinas Alba, en calidad de vendedora, C. ***** en su calidad de comprador; y el ***** , en calidad de acreedor, respecto del inmueble citado, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, en sección I, número 2526, legajo 4-051, de fecha nueve de abril de dos mil siete; y gravamen en



sección II, número 69, legajo 4028, de fecha nueve de abril de dos mil siete, según inscripción 1a, finca 131882, del Municipio de Victoria.

2. Documental Privada.

Consistente en certificación, finca 131882, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, en fecha diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, cuyo titular el C. *****.

Probanzas que merecen valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325, 392, 396 y 397, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

3. Instrumental de actuaciones.

4. Presuncional Legal y Humana.

Pruebas a las que se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 411 del código de procedimientos civiles.

Con las cuales se acredita en su orden de relación, que:

- El C. Javier Cano Ruvalcaba, es propietario del bien inmueble, terreno urbano ubicado en calle Azucenas número 772, manzana 1, lote 6, del Fraccionamiento Residencial Las Torres, de Ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de 105.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 7.00 metros con calle Azucenas; al Sur en

7.00 metros con lote 41; al Este en 15.00 metros con lote 07; al Oeste en 15.00 metros con lote 05, clave catastral 1-01-14-668-006.

- El C. *****, celebró contrato de crédito simple y garantía hipotecaria, en fecha veintiuno de noviembre de dos mil seis, a favor del *****, por un monto de 180 veces el salario mínimo mensual para el Distrito Federal, equivalente a la cantidad de \$266,322.24 (doscientos setenta y seis mil trescientos veintidós pesos 24/100 moneda nacional).
- El C. *****, se obligó a pagar al *****, la línea de crédito otorgada, conforme a lo estipulado en el contrato de fecha veintiuno de noviembre de dos mil seis, en un plazo de treinta años contados a partir de la fecha de firma del contrato, mediante trescientos sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas, descontados de su sueldo nominal.

Una vez que fueron analizados los hechos narrados por el accionante (causa de pedir), así como los documentos exhibidos, se advierte que la acción en cuestión deviene procedente y fundada.

Lo anterior tomando en consideración que la parte acreedora y titular del crédito, no hizo valer su acción conforme a lo



establecido en el contrato de veintiuno de noviembre de dos mil seis, en el sentido de dar por vencida anticipadamente la obligación del acreditado al dejar de pagar puntualmente el mismo, después de que pudo reclamar el derecho a su favor y que lo fue al día siguiente en que se hubiere incumplido con lo acordado en el contrato accionario, particularmente en la cláusula VIGESIMA, inciso C), de dicho instrumento contractual que a la letra dice: *“CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Además de los casos en que la ley así lo ordene, el INFONAVIT, posrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al TRABAJADOR, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del Crédito Otorgado y exigir el pago total del Saldo de Capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de éste contrato, si: ... c) “El TRABAJADOR” no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (un) año de las amortizaciones mensuales del Saldo Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso de que le hubiese otorgado la prórroga, prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el ***** , podrá asimismo requerir al TRABAJADOR el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos*

convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que se causaren.”; y además en la cláusula SEPTIMA, “PLAZO DEL CRÉDITO. El plazo para pago del Saldo de Capital será de 30 (treinta) años contados a partir de la fecha de firma de este contrato, el TRABAJADOR se obliga a pagar el Saldo de Capital, así como los intereses que se devenguen en los términos de este contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de 360 (trescientos sesenta) amortizaciones mensuales y consecutivas conforme a lo estipulado en la cláusula octava ...”; y habiendo realizado el último pago - según lo manifestado por el actor- desde el mes de junio de dos mil trece; luego, ello es significativo, de dos situaciones: bien de que el deudor cumplió con el pago de la obligación contraída, o que dejando de hacerlo no se le exigió judicialmente su cumplimiento.

Por lo que en contrasentido, que se cumplió consecutivamente con las mensualidades que conformarían el total del crédito, este vencería de forma anticipada por el impago de dos mensualidades consecutivas o (tres) no consecutivos, en el curso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo prórroga y esto culminaría para el contrato de veintiuno de noviembre de dos mil seis.



Por tanto, si el incumplimiento (no pago) se dio, es claro que la moral demandada pudo haber hecho efectivo su derecho a partir de tal incumplimiento y, teniendo en cuenta que el último pago realizado por el enjuiciante lo fue en fecha (2) dos de junio de dos mil trece (2013); por lo que partiendo de esa base, de suyo es entonces innegable que a la fecha de presentación de la demanda (veintiséis de febrero de dos mil veinticuatro, ha transcurrido el término en exceso para que opere la prescripción de la acción (cinco años) que tenía en su favor la institución demandada, pasando concretamente a la fecha, diez años, ocho meses, lo cual supera claramente el término para que opere la prescripción de la acción prevista en el numeral 2295 en correlación con el 1508, del código civil local, que como se dijo, tenía en su favor la parte demandada.

Sin dejar de lado que las acciones civiles por regla general, prescriben en cinco años a partir de que una obligación se hizo exigible, según reza el artículo 1508 del Código Sustantivo Civil vigente en el Estado, “ *... Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento...*”, y tratándose de la acción hipotecaria por regla especial el diverso dígito 2295 del mismo ordenamiento legal señala que: “*...La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la*

obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y ésta acción confieren al acreedor ...”; por lo tanto, atendiendo incluso a las dos reglas en materia de prescripciones, es claro que el derecho del acreedor ha prescrito.

Además, se colige de los preceptos legales antes mencionados, que al ser interpretados en estricto sentido, nos llevan a la conclusión que en el caso concreto el gravamen de que se viene dando noticia, es susceptible de ser cancelado, puesto que, si atendemos la finalidad de la institución jurídica denominada garantía hipotecaria, se sigue que a través de la misma el acreedor tiene la posibilidad legal de que el pago del crédito otorgado se encuentre garantizado con algún inmueble; sin embargo, en virtud del tiempo transcurrido para hacer efectiva tal garantía, no existe razón para su subsistencia y en consecuencia debe ser cancelada.

Destacando por su importancia que el impago, al ser un hecho negativo, tenía el demandado la carga de probar que fue efectivamente realizado el mismo, y que con ello se interrumpió la prescripción alegada por el actor, y antes bien, de piezas procesales se aprecia haber sido estimado rebelde. Por ello, es innegable que el actor justificó tener una hipoteca inscrita ante el ahora Instituto Registral y Catastral del Estado, en favor del demandado (*****) y que la misma



se encuentra prescrita, al no haberse reclamado derecho alguno para hacerla efectiva, no obstante de que pudo volverse legalmente exigible, destacando que el inicio del término de la prescripción comenzó desde que pudo hacerse efectivo el derecho real de hipoteca, y en el caso en particular lo fue cuando el actor incumpliera en algún pago de los acordados para la amortización del crédito, a saber, en a partir del día dos de septiembre de dos mil trece, sin aguardar al plazo de treinta años convenido; sobre el tema, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se pronunció en la Jurisprudencia con número de registro 178668 de rubro y texto siguiente:

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente

pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. **Contradicción de tesis 121/2004-PS.** Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Sexto. Decisión. En tales condiciones y tal como ya se había adelantado, deberá declararse procedente y fundada la acción de prescripción negativa de cobro de crédito y en esa lógica, en su orden, se declara prescrita en favor de *********, la obligación de pago que para sí se hace derivar del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que sirvió de fundamento a la acción ejercida, respecto del bien inmueble ubicado en Calle Azucenas, número 772, manzana 1, lote 6, del Fraccionamiento Residencial Las Torres, de Ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de 105.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 7.00 metros con calle Azucenas; al Sur en 7.00 metros con lote 41; al Este en 15.00 metros con lote 07; al Oeste en 15.00 metros con lote 05, clave catastral 1-01-14-668-006, que se detalla en el instrumento público número 2,708, volumen 178 (ciento setenta y ocho), de fecha veintiuno de noviembre de dos mil seis, confeccionada ante la fe del Lic. ********* Notario Público número 215, en ejercicio



en esta Ciudad, y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, finca 131882, del Municipio de Victoria, en sección I, número 2526, legajo 4-051, de fecha nueve de abril de dos mil siete; y cuyo gravamen figura inscrito en gravamen hipotecario en sección II, número 69, legajo 4028, nueve de abril de dos mil siete, según la inscripción 1a.

Y en elemental congruencia con lo anterior, se decreta la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre la aludida finca, por lo que tan pronto este fallo culminatorio cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, deberá girarse el oficio de estilo correspondiente al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen hipotecario documentado en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, a favor de (*****), inscrito en sección II, número 69, legajo 4028, de fecha nueve de abril de dos mil siete, según la inscripción 1a, del Municipio de Victoria, Tamaulipas, para responder por un monto de 180.0000 veces el salario mínimo mensual para el Distrito Federal, equivalente a \$266,322.24 (doscientos setenta y seis mil trescientos veintidós pesos 24/100 moneda nacional), formalizado, mediante instrumento público número 2,708, volumen 178 (ciento setenta y ocho), de fecha veintiuno de

noviembre de dos mil seis, confeccionada ante la fe del Lic.

***** , Notario Público número 215, en ejercicio en esta Ciudad, mismo que pesa sobre el expresado bien inmueble.

Consustancial a la decisión que antecede, se libera a la parte actora de la obligación de pago frente a su acreedor demandado (*****), que se hace derivar del contrato de crédito citado ut supra.

Finalmente y en términos de la fracción I del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, deberá de absolverse al demandado del pago de gastos y costas, al considerar que no existió temeridad, ni mala fe en su conducción procesal.

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

Primero. La parte actora acreditó convenientemente los hechos constitutivos de su acción; y, los demandada los ***** e ***** , fueron rebeldes.

Segundo. Se declara procedente y fundada la acción ejercida por ***** ,y consustancial a ello se declara prescrita en su favor la obligación de pago que se hace derivar para sí del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de su reclamo en juicio; así también, se decreta la cancelación del gravamen hipotecario respecto del inmueble que sirvió de garantía en el aludido



instrumento convencional fundante, ubicado en calle Azucenas, número 772, manzana 1, lote 6, del Fraccionamiento Residencial Las Torres, de Ciudad Victoria, Tamaulipas, con una superficie de 105.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 7.00 metros con calle Azucenas; al Sur en 7.00 metros con lote 41; al Este en 15.00 metros con lote 07; al Oeste en 15.00 metros con lote 05, clave catastral 1-01-14-668-006, el que se hizo constar en el instrumento público número 2,708, volumen 178 (ciento setenta y ocho), de fecha veintiuno de noviembre de dos mil seis, confeccionada ante la fe del Lic. *********, Notario Público número 215, en ejercicio en esta Ciudad; inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, finca 131882, del Municipio de Victoria, en sección I, número 2526, legajo 4-051, de fecha nueve de abril de dos mil siete; y cuyo gravamen figura inscrito en gravamen hipotecario en sección II, número 69, legajo 4028, nueve de abril de dos mil siete, según la inscripción 1a.

Tercero. En su oportunidad, esto es, tan pronto esta sentencia cause ejecutoria o pueda ejecutarse por disposición de la ley, gírese atento oficio al Director del *********, a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen que pesa sobre la finca 131882, del Municipio de Victoria, inmueble urbano ubicado en calle Azucenas,

número 772, manzana 1, lote 6, del Fraccionamiento Residencial Las Torres, de Ciudad Victoria, Tamaulipas, constituido según registro en sección II, número 69, legajo 4028, nueve de abril de dos mil siete, según la inscripción 1a, al estar prescrita la misma; a continuación se cita:

GRAVAMENES DE LA FINCA: HIPOTECA a favor del *********, para responder por una cantidad de 180.0000 SMM, equivalente a \$266,322.24. Debidamente inscrita en la Sección Segunda, Número 69, Legajo 4028, de fecha 09 de abril del año 2007. Según inscripción 1a.

Quinto. Se absuelve a los demandados del pago de los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio.

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'MAM. Exp.00145/20234

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.

La Licenciada MARIA ISABEL ARGUELLES MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (213/2024) dictada el (VIERNES, 6 DE SEPTIEMBRE DE 2024) por el JUEZ, 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, 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.