



Sentencia número: 262/2024.

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los (12) doce días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro (2024).

Visto para resolver el expediente **00325/2024**, relativo al juicio sumario civil sobre cancelación y extinción de hipoteca, promovido por los CC. *********, por propio derecho y *********, en su carácter de albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes de *********, en contra del *********, *********”; y al *********.

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el dos de mayo del dos mil veinticuatro, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles de este primer distrito judicial, comparecieron los actores, a promover la acción sobre cancelación y extinción de hipoteca, en contra del *********, como causahabiente de *********, *********”; y al *********; fundándose en las cuestiones de hecho y de derecho que estimó aplicables, reclamando las siguientes prestaciones:

a).- La cancelación y extinción de la hipoteca constituida sobre el inmueble copropiedad de la suscrita y de la sucesión a bienes de dos *** , terreno y casa marcada con el número 439 de la calle Manuel González (conocida como calle 15), entre las calles de Vicente Guerrero y Nicolás Bravo, de esta Capital del Estado de Tamaulipas,**

*en virtud de estar prescrita la acción hipotecada, por haber transcurrido en exceso el plazo de diez años, establecido en el artículo 2,918 del Código Civil Federal, contados desde que la acción hipotecaria pudo ejercitarse, correlativo de los numerales 2,295, 2,307, del Código Civil de Tamaulipas, contrato de hipoteca que consta en el instrumento notarial número 35,837, del 30 de diciembre de 1971, volumen 417 del protocolo entonces a cargo del Notario Público número 56 en la Ciudad de México Licenciado *****; en la inteligencia de que el contrato de hipoteca se inscribió en los siguientes libro del registro de propiedad y libro de comercio del estado de Tamaulipas, con los datos:*

REGISTRO DE PROPIEDAD: Sección II, Número 13,471, legajo 255, Municipio de Victoria, de fecha 2 de febrero de 1972.

REGISTRO DE COMERCIO: Sección de Comercio con el número: 84, Libro Número 59, Municipio de Victoria, Tamaulipas, con fecha 2 de febrero de 1972.

así mismo;

b).- Como consecuencia de la extinción y cancelación de la hipoteca, se reclama la cancelación de la anotación en el registro Público de Propiedad de Tamaulipas, de la cédula hipotecaria inscrita en la Sección V, Número 1113, Legajo 23, Municipio de Victoria, de fecha 31 de Julio de 1973.

c).- Por último, el pago de los gastos y costas que origine el presente juicio hasta su total terminación, porque se intentó conciliatoriamente la cancelación con “Banco Santander, México”, sin que hubiera respuesta alguna del demandado principal, como se acredita con el escrito original que se le presentó desde finales del año 2013, constando en el mismo un sello de recibido.

Segundo. Correspondió conocer de tal demanda a este órgano jurisdiccional, misma que se admitió a trámite mediante proveído de fecha siete de mayo del dos mil veinticuatro, en el que se radicó con el número de expediente **00325/2024**, ordenándose los emplazamientos correspondientes, mismos que tuvieron verificativo de la siguiente manera:



- Al ***** , (como Causahabiente) de ***** , en fecha diez de julio del dos mil veinticuatro.
- El ***** en fecha dieciocho de julio del dos mil veinticuatro.

La demandada ***** , compareció por conducto del Licenciado ***** , con el carácter de apoderado legal para pleitos y cobranzas, compareció a dar contestación a la demanda en fecha cinco de agosto del dos mil veinticuatro, a lo cual los accionantes desahogaron la vista correspondiente; mientras que el aludido instituto fue estimado rebelde, al dejar de producir contestación a la demanda instaurada en su contra, teniéndosele por admitidos los hechos del escrito inicial, salvo prueba en contrario.

Posteriormente, mediante proveído de fecha cinco de septiembre del dos mil veinticuatro, se aperturó el periodo probatorio, por el término de veinte días comunes a las partes, dividido en dos periodos de diez cada uno, el primero para ofrecer los medios de convicción y el segundo para desahogar los que hubieren ofrecido los interesado; y fenecido éste, mediando alegatos únicamente de la parte actora, en fecha veintitrés de octubre del dos mil veinticuatro, se citó a las partes a oír la sentencia correspondiente, 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 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. Los actores comparecieron en su carácter de propietarios de un bien inmueble con garantía hipotecaria, teniendo por tal motivo legitimación ad causam en el juicio.

Mientras que *********, cuenta con dicho carácter al ser el titular del derecho real hipotecario de que se trata; quien compareció por conducto de su apoderado legal, el Licenciado *********, justificando tal calidad con el



instrumento número 82,365, libro número 1,971, de fecha diecinueve de febrero del dos mil nueve, confeccionada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número 31, en ejercicio en la Ciudad de México.

Tal documental acredita la personalidad de la demandada, pues contienen el nombramiento como apoderado legal de su mandante.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, bajo el número de registro 188382:

PERSONALIDAD. ES SUFICIENTE COPIA CERTIFICADA POR NOTARIO PÚBLICO DE LA ESCRITURA DEL PODER PARA JUSTIFICARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De acuerdo a una interpretación sistemática y congruente de los preceptos de la Ley del Notariado del Estado de Puebla, en especial de sus artículos 135, 136, 138 y 140, las copias certificadas expedidas por notario, son documentos públicos que prueban la exactitud de la transcripción del documento a que se contrae y, por tanto, hacen prueba plena si no fuere declarada judicialmente su falsedad; luego, si el actor en juicio para acreditar su personalidad anexó a su demanda copia certificada del poder notarial mediante el cual se le faculta para comparecer a juicio a ejercer los derechos de su mandante, esa copia es un documento público que prueba plenamente el hecho en él consignado, al no haber sido objetado en cuanto a su autenticidad y es suficiente para acreditar la personalidad con la que comparece a juicio.

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 las cancelaciones correspondientes (tercero encargado de ejecutar).

Cuarto. Fijación del debate (litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda, la contestación del banco demandado y la rebeldía del ente registral.

La actora *****, refirió que estuvo unida en matrimonio con el finado *****, bajo el régimen de sociedad conyugal, quien falleció el trece de julio del dos mil trece.

Que en el año de mil novecientos sesenta y ocho, el extinto *****, adquirió una propiedad con superficie de terreno 263.00 metros cuadrados, con medidas y colindancias al Norte 30.60 metros, con propiedad entonces de Aminta M. De Sánchez, Laura M. De Hernández y Leticia M. De de León; al Sur 30.30 metros, con el señor Martín Hernández; al Este 9.00 metros, con la calle número 15; y al Oeste 8.00 metros con el profesor Honorato Medina; aclarando que a la altura de los 18.20 metros de fondo, partiendo de Oriente a Poniente, se angosta el terreno teniendo a la actualidad 8.00 metros de ancho, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, en la Sección I, número 9,735, Legajo 195, Municipio de Victoria, fecha veintiséis de febrero de mil novecientos sesenta y ocho; y encontrándose reconocido en el contrato de mutuo e hipoteca.



En el año de mil novecientos setenta y uno, el finado ***** y la actora, obtuvieron un crédito hipotecario por parte de la ***** , por la cantidad de \$ 60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 moneda mexicana), que en la actualidad equivalen a \$ 60.00 (sesenta pesos 00/100 moneda mexicana), el cual quedó inscrito en el Registro de la propiedad en el Estado, en la Sección II, número 13,471, Legajo 255, Municipio de Victoria, de fecha dos de febrero de mil novecientos setenta y dos; así como en la Sección de Comercio con el número 84, Libro número 59, Municipio de Victoria, Tamaulipas, de fecha dos de febrero de mil novecientos setenta y dos, y que hizo constar en la escritura notarial número 35,837, volumen 417, de fecha treinta de diciembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Licenciado ***** , Notario Público número 56; en el cual en la cláusula quinta, se pacto como plazo para el pago total el día treinta de diciembre del mil novecientos ochenta y uno; de igual forma en la cláusula novena pactaron dar en hipoteca el inmueble ubicado en casa marcada con el número 436, de la calle Manuel González, en esta ciudad.

Manifestando que en alguna ocasión se atrasaron con el pago de la mensualidad, por lo que la “*****”, les promovió un juicio especial hipotecario ante el juzgado décimo sexto

de lo civil de la Ciudad de México, inscribiendo la cédula hipotecaria del título de propiedad ante el Registro Público respecto bajo la sección IV, número 1113, Legajo 23 Municipio de Victoria de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y tres; haciendo del conocimiento que liquidaron el pago total del crédito y por tal motivo el juicio hipotecario no siguió adelante, sin cancelar la anotación de la hipoteca, así como la cédula hipotecaria.

En fecha treinta de octubre del año dos mil trece, la actora presentó ante el “*****” un escrito solicitando la cancelación del gravamen hipotecario, refiriendo que ***** , - acreedora original - se fusiono a ***** , quien después se fusionó con ***** y a su vez se fusiono con ***** , el cual fue debidamente recepcionado por la parte demandada, sin que haya llegado a una conciliación con el Banco Santander México, por la falta de interés del mismo; estando actualmente vigente la anotación del gravamen hipotecario; así como la cédula hipotecaria, ante el Registro de Propiedad y de comercio de esta ciudad.

Finalmente refiere que a la actualidad han transcurrido más de diez años, en virtud de que la fecha de vencimiento para el pago del crédito lo fue el treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, con lo cual a la fecha ha prescrito



la acción hipotecaria, debiéndose ordenar la cancelación de la hipoteca, así como de la cédula hipotecaria.

Por su parte, el apoderado legal de la moral demandada, compareció manifestando que su representada no tiene registros del adeudo a cargo del extinto ***** y la C. *****, ni mantiene juicio o gestión de cobranza relacionados con el crédito; y por cuanto a los hechos afirma que su representada es causahabiente de *****, como resultado de múltiples fusiones y cambios de denominación social; además dijo que cuando la entidad citada se integro a su mandante, no incluyó el crédito y gravamen mencionado, presumiéndose que fue liquidado, y respecto a los actos conciliatorios realizados por la actora, no es posible afirmar o negarlos, ya que el tener más de diez años de antigüedad no obra información en los archivos de su representada con los que se puedan validar; sin que se desprenda de las documentales aportadas por la actora que su representada se haya comprometido a tramitar o cancelar la garantía hipotecaria.

Quinto. Estudio. Para acreditar la causa de pedir y eficiente de la acción, los autores acompañaron a su escrito de demanda las siguientes documentales.

1. Documental Pública.



Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Familiar de este Distrito Judicial.

Tales probanzas merecen valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 397, 398 y 402 del código de procedimientos civiles.

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

- El ***** , adquirió el bien inmueble identificado como Finca 74393, del Municipio de Victoria, Tamaulipas, mediante contrato de compraventa en fecha doce de febrero de mil novecientos sesenta y ocho; y en fecha treinta de diciembre de mil novecientos setenta y uno, celebró contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, con la ***** , por la cantidad de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), respecto de la finca, obligándose a pagar en un plazo de diez años.
- El ***** , falleció el trece de julio de dos mil trece, ante lo cual mediante juicio sucesorio intestamentario, los CC. *****s y ***** , fueron declarados como herederos en la resolución de primera sección derivada de la sucesión intestamentaria a bienes de ***** , en su carácter la primera de cónyuge supérstite y el

segundo de hijo, en fecha seis de junio del año dos mil veintitrés, radicada bajo el numero 00070/2023, ante el juzgado tercero de primera instancia de lo familiar de este distrito judicial.

Una vez que fueron analizados los hechos narrados por los accionante (causa de pedir) y los documentos exhibidos, se advierte que la acción en cuestión deviene en apariencia 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 contenido clausular del contrato de mutuo con interés y con garantía hipotecaria, de fecha treinta de diciembre de mil novecientos setenta y uno, 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 DECIMOTERCERA, de dicho instrumento contractual que a la letra dice: *“La Asociación queda expresamente facultada para dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo del deudor, y para exigir desde luego el importe total de las mismas, sus*



intereses y demás consecuencias legales, si el deudor faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que contrae en virtud de este contrato, y en especial: c).- A pagar a la misma Asociación, en caso de mora, es decir, si faltare al pago puntual de una o más de las prestaciones que se obliga a cubrir, intereses a razón del dieciocho por ciento anual sobre los mismos saldos insolutos a su cargo ...”; y además respecto del plazo y amortizaciones que estipula en la clausula SEXTA, el deudor se obliga a pagar: “...el impuesto total del préstamo, más los intereses estipulados en veinte abonos semestrales iguales sucesivos de CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 07/100 MONEDA NACIONAL, cada uno, para cuyo efecto se obliga a entregar mensualmente, como provisión para el pago del semestre respectivo, la suma de OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS OCHENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, cada mes natural, que cubrirá a más tardar el último día hábil de cada mes. El deudor se obliga a efectuar la primera entrega a partir del mes de marzo de mil novecientos setenta y dos, y las demás en cada uno de los meses subsecuentes...”, siendo el plazo del contrato de diez años, y este vencería el treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, como quedo establecido en los antecedentes y cláusula quinta del contrato de mérito.

Luego, ello es significativo, 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 una o más de las prestaciones que se obligó a cubrir, y esto culminaría para el contrato de treinta de diciembre de mil novecientos setenta y uno.

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, que data de la fecha de la primera entrega y que lo fue en el mes de marzo de mil novecientos setenta y dos -cláusula sexta-; por lo que partiendo de esa base, de suyo es entonces innegable que a la fecha de presentación de la demanda (dos de mayo 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, cincuenta y tres años, un mes, dos días, lo cual supera 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 deba 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 los actores, mas antes bien, de piezas procesales se aprecia que el reo procesal no suscito controversia, ante la manifestación de que ***** es causahabiente de la *****, y que ante la integración del patrimonio, no incluyó el crédito y gravamen hipotecario, presumiéndose que fue liquidado.

Por ello, es innegable que los actores justificaron tener una hipoteca inscrita ante el ahora *****, en favor de *****, 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 mes de abril de mil novecientos setenta y dos, sin aguardar al plazo de diez 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 cancelación de hipoteca, en esa lógica, en su orden, se declara prescrita en favor de los C.C. ***** y

***** , en su carácter de albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes de ***** , la obligación de pago que para sí se hace derivar del contrato de mutuo con interés y con garantía hipotecaria, que sirvió de fundamento a la acción ejercida, respecto de la finca 74393, del Municipio de Victoria, ubicada en calle Guerrero y calle Braco, calle 15 Acera Poniente, con superficie 263.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte 30.60 metros con propiedad que se reserva la venderora; al Oriente 9.00 metros con calle número 15; al Sur 30.60 metros con propiedad del señor Martín Hernández; al Poniente 8.00 metros con propiedad del profesor Honorato Medina; el cual se hizo constar en la escritura pública número 35,837, de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y uno, firmado y ratificado ante fe del Licenciado ***** , Notario Público número 56, con ejercicio en la Ciudad de México, y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, en sección II, número 1347, legajo 255, de fecha dos de febrero de mil novecientos setenta y dos.

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 ***** , a fin de que proceda a realizar la cancelación del gravamen hipotecario documentado en el contrato de mutuo con interés y con garantía hipotecaria, a favor de ***** , con una participación del 100%, para responder de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional) de monto, el cual se hizo constar en la escritura pública número 35,837, de fecha treinta de diciembre de mil novecientos setenta y uno, firmado y ratificado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número 56, con ejercicio en la Ciudad de México, y debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral en el Estado, en sección II, número 1347, legajo 255, de fecha dos de febrero de mil novecientos setenta y dos, mismo que pesa sobre el expresado bien inmueble, controlado como la finca número 74393, ubicado en el Municipio de Victoria, Tamaulipas.

En consecuencia, se decreta la cancelación de la cédula hipotecaria inscrita en el ***** , en la finca 74393, del Municipio de Victoria, en sección V, número 1113, legajo 23, de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y tres, a favor de ***** , por un monto de \$60,233.44 (sesenta mil doscientos treinta y tres pesos 44/100 moneda nacional), por concepto de capital y otros, expediente 2026/73 relativo a Juicio Especial Hipotecario, radicado en el

Juzgado Décimo Sexto de lo Civil en Ciudad Victoria,
Tamaulipas.

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 apertura 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 a la demandada 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, la demandada *********, *********.”; no suscito controversia a las prestaciones reclamadas, y el ********* (codemandado) fue rebelde.

Segundo. Se declara procedente y fundada la acción ejercida por los CC. *********, por propio derecho y *********, en su carácter de albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes de *********, y consustancial a ello se declara prescrita en su favor la obligación de pago que se hace derivar para sí del contrato de mutuo sin interés y 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, controlado actualmente como la finca número 74393, del Municipio de Victoria, ubicada en calle Guerrero y calle Braco, calle 15 Acera Poniente, con superficie 263.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte 30.60 metros con propiedad que se reserva la vendedora; al Oriente 9.00 metros con calle número 15; al Sur 30.60 metros con propiedad del señor Martín Hernández; al Poniente 8.00 metros con propiedad del profesor *****; el cual se hizo constar en la escritura pública número 35,837, de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y uno, firmado y ratificado ante fe del Licenciado *****, Notario Público número 56, con ejercicio en la Ciudad de México, y debidamente inscrito en el *****, en sección II, número 1347, legajo 255, de fecha dos de febrero de mil novecientos setenta y dos.

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 el inmueble, a favor de Asociación *****, con una participación del 100%, para responder de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional) de

monto, y debidamente inscrito en el *********, en sección II, número 1347, legajo 255, de fecha dos de febrero de mil novecientos setenta y dos, mismo que pesa sobre el expresado bien inmueble, controlado como la finca número 74393, ubicado en el Municipio de Victoria, Tamaulipas.

Cuarto. Se decreta la cancelación de la cédula hipotecaria respectiva expedida en juicio, y, tan pronto esta resolución goce de firmeza legal o bien sea de susceptible ejecución con arreglo a la ley, deberá girarse el oficio de estilo al Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, a fin de que deje sin efecto la anotación de la cédula hipotecaria correspondiente inscrita en la finca 74393, del Municipio de Victoria, en sección V, número 1113, legajo 23, de fecha treinta y uno de julio de mil novecientos setenta y tres, a favor de *********, por un monto de \$60,233.44 (sesenta mil doscientos treinta y tres pesos 44/100 moneda nacional), por concepto de capital y otros, expediente 2026/73 relativo a Juicio Especial Hipotecario, radicado en el Juzgado Décimo Sexto de lo Civil en Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Quinto. Se absuelve a la demandada 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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'RGCL'AMM/L'MIAM.

Exp.00325/2024

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 (262/2024) dictada el (MARTES, 12 DE NOVIEMBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de (27) 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.