



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA No. 12 (DOCE)

Ciudad Miguel Alemán, Tamaulipas, a **doce de agosto del dos mil veinticinco.**

Vistos para resolver los autos que integran el presente expediente número **0022/2025**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE GRAVAMEN POR CRÉDITO HIPOTECARIO**, promovido por *********, en contra de **“*****”**;
y

R E S U L T A N D O:

PRIMERO: Mediante escrito de fecha de recibido **catorce de mayo del dos mil veinticinco**, compareció ante este Juzgado *********, demandando a la Institución Bancaria denominada **“*****”**, de quien reclama las siguientes prestaciones :

“1.- *****

B) - *****

Fundó su acción en los siguientes hechos:

“HECHOS.-

1.- *****

*****.

2.-*****

3.-*****

Y se acompañaron los documentos base de su acción.

SEGUNDO:- Este Juzgado por auto de fecha **quince de mayo del dos mil veinticinco**, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, tramitar y registrar en el libro correspondiente, así como también se ordenó emplazar y correr traslado al demandado a través de exhorto, haciéndole saber que se le concede el término de diez días, para que produjera su contestación, si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer, diligencias que se llevaron a cabo el **veintiuno de mayo del dos mil veinticinco** a “*****”,

Posteriormente, mediante proveído del **siete de julio del dos mil veinticinco**, se tuvo a ***** , Apoderado de “*****
*****”, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, ALLANANDOSE a las prestaciones que se le reclaman, por lo que con fundamento en el artículo 271 del Código d Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, se ordenó citar a las partes para oír sentencia dentro del presente Juicio, conforme a derecho proceda, y:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

CONSIDERANDO

PRIMERO.- COMPETENCIA.- Este Juzgado, es competente para resolver del presente juicio sumario civil en nombre de la ley, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 101 de la Constitución Local, 15 del Código Civil vigente del Estado, 1, 172, 173, 185, 192 y 195 fracción IV del Código Adjetivo Civil Vigente en el Estado, y 2, 3 fracción II inciso b), 4 fracción II, 35 fracción I, 38 y 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO:- ANÁLISIS DE LA VÍA.- La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción, es la correcta, dado que el artículo 470 fracción VIII del Ordenamiento Legal invocado con antelación establece: “VIII.- Las que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice...”; toda vez que dicha hipótesis corresponde a lo pretendido por las partes en su demanda inicial, resulta procedente la vía elegida, toda vez que la acción promovida se decide en Juicio Sumario, tal y como acontece en el caso a estudio.

TERCERO:- EXAMEN Y VALORACIÓN DE PRUEBAS.- Asentado lo anterior resulta procedente entrar a un análisis de las constancias procesales, específicamente lo referente a las pruebas

aportadas en este caso por **LA PARTE ACTORA**, las cuales se describen a continuación:

1).- Copia Certificada de la *****, de fecha *****, pasada ante la fe del *****, mediante el cual se consigna un *****, celebrado por ***** *****, con el carácter de parte acreditante y *****, con el carácter de parte acreditada, debidamente inscrita ante la *****.

2).- Copia Certificada de la *****, de fecha *****, pasada ante la fe del *****, *****, mediante el cual se consigna la protocolización del *****, a favor de *****, debidamente inscrita ante la *****.

3).- Certificado de Propiedad, respecto de la *****, expedida por el ahora *****, de fecha *****, en el cual consta la titularidad de la propiedad del inmueble que en el mismo se describe, así como los gravámenes e inscripciones cuya cancelación se reclaman.

Probanzas a las que se le concede valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-

Confesional Expresa.- La cual hace consistir en la Aceptación que hace el demandado, al ALLANARSE A LA DEMANDA. Probanza a la cual se le otorga valor probatorio en atención a lo dispuesto por los artículos 392 y 393 del Código de procedimientos Civiles en Vigor en el Estado.



Así mismo, la parte demandada ofreció las siguientes probanzas de su parte.

Documental Pública:

1).- Instrumento Público, mediante el cual se consigna el Acta Constitutiva de “*****”, pasada ante la fe del Licenciado *****.

2).- **Instrumento Público** número ***** , pasada ante la fe del Licenciado ***** , ***** , y mediante el cual se consigna PODER que otorga “*****” a favor del **Licenciado *******.

Probanzas a las que se les concede valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-

CUARTO.- Analizadas y valoradas las pruebas allegadas por la parte actora procede entrar al estudio de la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada.

Ahora bien, en el presente caso se trata de un **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE GRAVAMEN POR CRÉDITO HIPOTECARIO**, promovido por ***** en contra de “*****”, en el que se demanda la cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro Público y que pesa sobre el bien inmueble inscrito bajo el número de ***** , Hoy bajo la ***** , Gravamen que se encuentra a favor de “*****”, por la cantidad de ***** , respecto del *****

Por haberse extinguido la obligación a la que sirvió de garantía, en razón de estar prescrita la hipoteca en virtud de que desde el *****, fecha en la cual *****, adquirió el bien inmueble antes descrito, a la fecha han transcurrido mas de 8-años, sin que se le requiriera por parte de “*****” el cumplimiento de la obligación de pago y ejecución de la garantía hipotecaria, máxime que la parte demandada se ALLANA a las prestaciones, motivo por el cual se encuentra extinta dicha obligación, ya que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la principal.

QUINTO.- A ese respecto los artículos 1499, 1500, 1508, 2295, 2307 y 2335 del Código Civil vigente en nuestro Estado, que se transcriben establecen lo siguiente:

“Artículo 1499.- Prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo.”

“ARTÍCULO 1500.- Soló pueden prescribirse las obligaciones que estén en el comercio, salvo las excepciones establecidas en la ley.”

“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 2295.- 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.”

“ARTÍCULO 2307.- La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

vencimiento, la hipoteca continuará vigente hasta en tanto no prescriba la obligación principal o se extinga por alguna otra causa. Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación.”

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.”

Preceptos legales de los que se infiere que la hipoteca constituye una garantía real constituida sobre ciertos bienes, propiedad del deudor o de un tercero denominado garante hipotecario, cuya posesión no se otorga a la parte acreedora, la cual le da el derecho a éste en caso de incumplimiento con la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los bienes en el grado de preferencia establecido por la ley.

Así también, se desprende que se prevé expresamente el término legal necesario para que opere la prescripción negativa de la acción hipotecaria, fijándose dicho plazo hasta por el término de cinco años, los cuales deberán ser contados a partir de aquél día en que pueda ejercitarse dicha acción con arreglo al título inscrito. Con

base en lo que antecede se determina los elementos que debe acreditar la parte actora dentro del juicio en que se actúa para lograr la declaratoria de procedencia de su acción de prescripción de la acción hipotecaria son los siguientes:

- a) *La existencia del contrato u obligación principal y del contrato de hipoteca;*
- b) *El transcurso del término de cinco años contados a partir de la fecha en que se hizo exigible la obligación garantizada, sin que se hubiere deducido la acción hipotecaria correspondiente por el acreedor.*

Ahora bien, de las argumentaciones vertidas por la parte actora, se desprende que solicita la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el *****

Por virtud de que , mediante la escritura Numero 1465, folios 17 al 23 de fecha ***** , pasada ante la fe del ***** , adquirió dicha propiedad, con motivo de la adjudicación que deriva del ***** a bienes de ***** , la cual consta inscrita como ***** y que desde el año ***** , subsistiendo la **HIPOTECA** con motivo del **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE** celebrado por los de cujus con la ahora demanda, la cual data desde el año de ***** , sin que desde la fecha en la que lo adquirió,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

específicamente ***** , a la actual, se hubiere ejercitado por la parte demandada, acción alguna para reclamar el pago del crédito otorgado; cuyo gravamen se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, ***** y en atención a que han transcurrido más de cinco años sin que la demandada “*****”, le hubiese exigido el pago del crédito.

SEXTO.- De acuerdo al material transcrito con antelación y de los argumentos vertidos por la actora, exhibió ella ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del ***** , mediante el cual se consigna un ***** , celebrado por ***** ***** , con el carácter de parte acreditante y ***** , con el carácter de parte acreditada, debidamente inscrita ante la ***** . Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 326 y 399 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que con la misma se justifica que “*****”, celebraron con ***** , causahabientes de la hoy parte actora ***** , en fecha ***** , el ***** ; cuyo gravamen se encuentra, actualmente inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, con los siguientes datos: ***** ; acreditándose así, la existencia del crédito cuya cancelación reclama, pues con éste queda de manifiesto que la demandada le otorgó un crédito por la cantidad equivalente a \$***** derivado

del *****, y a su vez la actora garantizó el pago del mismo, mediante la hipoteca del bien inmueble identificado como *****

*****, Actualmente registrado bajo la *****, **razón por la cual se acredita plenamente el primero de los elementos.**

Por cuanto hace al **segundo de los elementos**, es decir, si se actualiza o no la prescripción de la obligación principal garantizada con la hipoteca, por el mero transcurso del tiempo, de conformidad con lo que dispone el artículo 1508 del Código Civil vigente del Estado, el cual regula la prescripción de las obligaciones, la parte demandada únicamente tenía el lapso de cinco años contados desde que la obligación pudo exigirse, para reclamar la misma, de aquí que la fecha del incumplimiento de pago por parte del accionante data, desde el año de *****, sin que desde la fecha en la que lo adquirió, específicamente *****, como así lo narra la accionante en su escrito de demanda inicial, aseveración que no se encuentra desvirtuada con medio probatorio alguno.-

Por lo que al cuantificar el tiempo que ha transcurrido desde el *****, hasta la fecha de interposición de la demanda en este juicio, que lo fue el *****, han transcurrido **TRECE AÑOS**, sin que la demandada “*****”, le hubiese exigido el pago del crédito



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

hipotecario adeudado, por la vía legal o en forma extrajudicial, puesto que fue omisa en ofrecer medios de convicción que desvirtuara el dicho de la parte actora, por lo que en el presente caso sí se actualiza la extinción del gravamen cuya cancelación solicita por el mero transcurso del tiempo, al no haberse ejercitado en contra de la deudora, acción alguna para reclamar el cumplimiento del mismo, aunado a que la parte demandada se ALLANO a las prestaciones reclamadas, ya que resulta de explorado derecho que el término de la prescripción empieza a computarse una vez que se incumpla en la obligación y no a partir de haberla adquirido, por lo que el derecho de la demandada para reclamar el pago del mismo se encuentra por demás prescrito y por ende, el de exigir la garantía otorgada a su favor, toda vez que de acuerdo a lo que dispone el artículo 2270 del Código Civil vigente del Estado, la existencia, validez y duración de la hipoteca depende de la existencia, validez y duración de la obligación principal, luego entonces, la demandada en estricto acato a lo ordenado en el artículo 1508 del citado ordenamiento legal solamente gozaba de cinco años para exigir el pago del crédito que le otorgó a la actora y al no realizarlo en dicho término es por lo que se deduce que también prescribió en el mismo plazo y en su perjuicio su derecho de reclamar la garantía hipotecaria.

Lo anterior tiene con apoyo en la siguiente tesis:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 178668

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 18/2005

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 501

Tipo: Jurisprudencia

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.

Tesis de jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.

En consecuencia, se declara **PROCEDENTE** el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE GRAVAMEN POR CRÉDITO HIPOTECARIO**, promovido por ***** en contra de “*****” toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la demandada se ALLANO a las prestaciones reclamadas.

Se ordena la cancelación del gravamen existente a favor del “*****”, el cual se encuentra inscrito, por la cantidad equivalente a \$***** , ante el Instituto Registral y Catastral, con residencia en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ciudad Reynosa, Tamaulipas, con los siguientes datos de registro:

***** , hoy bajo la *****; apareciendo como titular ***** ,
quien adquirió el 100% de propiedad por ADJUDICACION en
***** .

Una vez que la presente sentencia cause firmeza, gírese atento oficio al **Director del Instituto Registral y Catastral, con residencia en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas**, a efecto de que proceda a la cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de la parte actora en términos de lo dispuesto en el artículo 126 fracción II de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 105, 112, 113, 115, 118, 470, 471 y demás del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Se declara procedente el presente **Juicio Sumario Civil sobre Cancelación de Gravamen por Crédito Hipotecario**, promovido por ***** en contra de “*****”, toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la demandada se ALLANO a las prestaciones reclamadas, por ende:

SEGUNDO.- Se ordena la cancelación del gravamen existente a favor del “*****”, el cual se encuentra inscrito, por la cantidad equivalente a \$*****, ante el Instituto Registral y Catastral, con residencia en ciudad Reynosa, Tamaulipas, con los siguientes datos de registro: ***** , hoy bajo la *****; apareciendo como titular ***** , quien adquirió el 100% de propiedad por ADJUDICACION en ***** .

TERCERO.- Una vez que la presente sentencia cause firmeza, gírese atento oficio al **Director del Instituto Registral y Catastral, con residencia en la ciudad de Reynosa, Tamaulipas,** a efecto de que proceda a la cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de la parte actora en términos de lo dispuesto en el artículo 126 fracción II de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.

*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, por no ser considerados de relevancia documental.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Se precisa que esta resolución es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto en el Acuerdo General 32/2018, emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado, en sesión plenaria del 16 de octubre del 2018, así como en el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020, emitido por ese Órgano Colegiado y reiterado por el diverso Acuerdo 15/2020, emitido en Sesión extraordinaria del 30 de julio del 2020, por el Pleno del Consejo de la Judicatura Estatal.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CÚMPLASE.- Así definitivamente lo resolvió y firmó el **Licenciado Ruben Padilla Solis** , Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado, que actúa con el **Licenciado Luis Eduardo Gallegos Chirinos**, Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.

Lic. Ruben Padilla Solis
Juez de Primera Instancia Civil y Familiar

Lic. Luis Eduardo Gallegos Chirinos
Secretario de Acuerdos

Enseguida se hace la publicación de ley.- **Exp. 000022/2025.-**
Conste.-

L'MERV.

El Licenciado(a) MARTHA ELBA ROSALES VALENZUELA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO CIVIL DEL SEXTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 12 DE AGOSTO DE 2025) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones

XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XXIV; 90, 91 fracción III; 97, 98, 100, 103, 108 Y 109 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 Sesión de Instalación del nuevo Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2026.