

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***treinta de septiembre de dos mil veintiuno.***

V I S T O S, para sentencia definitiva los autos del expediente número **0048/2021**, relativo al Juicio que en la **Vía Especial Hipotecaria**, fue promovido por **Xxxxxx**, representados por **Xxxxxx**, en su carácter de apoderado legal de los antes mencionados, en contra de **Xxxxxx** y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I. Que según lo dispone el artículo 82, del Código de Procedimientos Civiles:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificarse de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Procesal Civil, que establecen que es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, en la especie, la actora se sometió a la competencia de la suscrita al entablar la demanda.

III. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la de cancelación de registro

de la hipoteca y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción, consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente la cancelación de registro.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

“El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”

IV. La parte actora demanda de **XXXXX**, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“a) La DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN de la acción hipotecaria resultante del contrato de Apertura de Crédito Puente con Garantía Hipotecaria celebrado el treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis, entre el entonces *Xxxxx, Xxxxx*, que consta en la **ESCRITURA PÚBLICA XXXXX** del protocolo del notario público *xxxxx* del Estado.

b) La DECLARACIÓN DE EXTINCIÓN, en consecuencia, de la hipoteca que grava al inmueble ubicado en **XXXXX** correspondiente al **lote xxxxx**, **manzana XXXXX**, **fraccionamiento Xxxxx** de esta ciudad.

c) Específicamente, la ORDEN DE CANCELACIÓN, por extensión, de la **inscripción xxxxx**, **libro xxxxx**, **SECCIÓN SEGUNDA** del **municipio de Aguascalientes**, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

d) Los gastos y costas del juicio.”

La parte actora basó su pretensión en los hechos marcados del uno al cuatro, y seis de su escrito inicial de demanda, misma que consta a fojas de la uno a la tres de los autos.

Por su parte el demandado **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

V. En estudio de la acción de cancelación de hipoteca deducida por la parte actora, la suscrita juez considera que la misma es procedente, como se verá a continuación.

La parte actora **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal **Xxxxxx** en lo sustancial hace valer su acción sustancialmente en el hecho de que el día treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis, celebraron con el entonces **Xxxxxx**, un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria que se hizo constar en la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx** del protocolo del notario público número **xxxxxx** de los del Estado; que por virtud de dicho contrato el Banco acreditante les otorgó un préstamo por la cantidad de seis millones veintisiete mil trescientos veinte viejos pesos, es decir, seis mil veintisiete pesos con treinta y dos centavos actuales (cláusula primera), suma que se obligaron a restituir en un plazo máximo de veinte años contados a partir de la suscripción del contrato basal (cláusula décima).

Que para garantizar el adeudo, otorgaron garantía hipotecaria a favor del banco acreditante, respecto del inmueble ubicado en **Xxxxxx** número **xxxxxx**, correspondiente al lote **xxxxxx**, manzana **XXXXXX**, del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad, la cual quedó registrada bajo el número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes.

Desde el día en que con arreglo al título inscrito, estuvo en aptitud de instar la acción hipotecaria derivada del contrato del crédito referido, esto es, el treinta y uno de enero de dos mil seis –día siguiente al del vencimiento del plazo de la obligación garantizada con la hipoteca-, y hasta la fecha de presentación de la demanda, el banco demandado ha sido omiso en ejercitar ese derecho, de manera que por el simple transcurso del tiempo, esa facultad debe considerarse prescrita, con todas las consecuencias legales inherentes, porque han pasado más de diez años desde que aquella institución crediticia pudo reclamar judicialmente la efectividad de la hipoteca, y no lo ha hecho.

Que con posterioridad al vencimiento del plazo del contrato, no han hecho pago alguno del crédito de marras y menos aún, han reconocido expresa y o tácitamente el derecho de la contraparte para exigirlo.

Que cuando el acreedor original y titular de la hipoteca era Xxxxx, la legitimación pasiva de la institución bancaria demandada es incuestionable, porque es un hecho notorio que aquella sociedad nacional de crédito se transformó en Xxxxx mediante decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno.

Que por tanto, la acción hipotecaria resultante del contrato basal está prescrita y así debe decretarse, y que ello también es causa legítima de litigio suficiente para que se declare extinguida la hipoteca que lo grava, y por extensión, que se ordene la cancelación de la inscripción registral correlativa.

Los actores para acreditar los extremos de su acción, acompañaron diversos documentos los cuales se valoran de la siguiente manera:

Confesional, a cargo de **Xxxxx** también conocido

como **Xxxxxx**, prueba que en nada beneficia a su oferente puesto que en la audiencia de fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno se le tuvo por desistiéndose de la misma.

Documental pública, consistente en el testimonio de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, del protocolo del notario público número **xxxxxx** de los del Estado el licenciado **Xxxxxx** visible a fojas de la nueve a la dieciocho de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, celebrado en fecha **treinta de enero de mil novecientos ochenta y seis**, entre **xxxxxx** representada en ese acto por **Xxxxxx** como “El Banco” y por otra parte **Xxxxxx** como el “El Acreditado”.

Que en la cláusula primera se otorgó un crédito por la cantidad de seis millones veintisiete mil trescientos veinte pesos moneda nacional.

De conformidad con la cláusula décima los acreditados se obligaron a pagar al Banco el saldo insoluto del crédito, intereses normales y del refinanciamiento mediante pagos mensuales vencidos los días treinta de cada mes a partir de la fecha de firma del contrato, y que el plazo máximo del crédito sería de veinte años, contados a partir de la firma del contrato.

En la cláusula décima sexta, los acreditados para garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas, hipotecó a favor del banco quien aceptó en garantía el lote número **xxxxxx** de la manzana “**XXXXXX**” del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad, entre otras cuestiones.

Documental Pública, consistente en el

testimonio de la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx del protocolo del Notario número xxxxx de los del Estado el licenciado Xxxxx; visible a fojas de la veinte a la veintidós de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el poder especial, irrevocable para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que otorgaron Xxxxx a favor de Xxxxx, documento con el cual el se acredita la personalidad del que comparece en nombre de los actores.

Documental pública, consistente en el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado en fecha cuatro de septiembre de dos mil diecinueve; visible a fojas siete y ocho de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que el inmueble identificado como lote xxxxx, manzana XXXXX, del fraccionamiento Xxxxx, con ubicación en Xxxxx número xxxxx del municipio de Aguascalientes, inscrito bajo el número xxxxx, del libro xxxxx, sección primera del municipio de Aguascalientes; se encuentra inscrito a nombre de Xxxxx con un porcentaje de propiedad del cincuenta por ciento y de Xxxxx con un porcentaje de propiedad del cincuenta por ciento; y reporta un gravamen de hipoteca inscrito bajo el número xxxxx, libro xxxxx, a nombre de XXXXX

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto

por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Presunción Legal Iure Et Iure, consistente en las clínicas procesales civiles que cita en el escrito de ofrecimiento de pruebas, prueba a la que se le otorga valor probatorio en virtud de tratarse de criterios adoptados por el Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, lo anterior en términos de los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con las que se acredita que la falta de contestación de la demanda provoca la confesión ficta de los hechos por tanto debe admitirse y valorarse; y el criterio de clínica en el que se deja sin efecto el tomado en fecha 24 de febrero de 2012, y con fundamento en el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, no deben admitirse las pruebas que ofrezca el demandado que no ha dado contestación a la demanda.

De las admitidas a **la parte demandada:**

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, pruebas a las que se les niega valor probatorio en términos del artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que las mismas fueron desahogadas con infracción a las reglas generales de la prueba, lo cual se sustenta con el criterio de clínica procesal **CPC-27/08/2020**, el cual señala que no deben admitirse las pruebas que ofrezca el demandado que no ha dado contestación a la demanda, de ahí que dichas pruebas hayan sido admitidas y desahogadas con infracción a lo dispuesto en nuestra legislación.

Ahora bien, una vez valoradas las probanzas ofrecidas por la parte actora, debe dejarse claro que el artículo 2903 del Código Civil reza lo siguiente:

“Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por decisión judicial.”

Ahora bien, cabe hacer mención que con los

documentos exhibidos por la actora se acredita la existencia del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, así como las condiciones en que éste se celebró, así como el gravamen a favor de **Xxxxxx** que pesa sobre el inmueble propiedad del actor y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número xxxxx del libro xxxxx, de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes.

Ahora bien nuestro Código Civil al respecto señala lo siguiente:

“Artículo 1170.- La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.

Artículo 1171.- Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.”

Luego entonces, del numeral antes invocado se desprende que se requieren diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, por tanto, el actor refiere que con posterioridad al vencimiento del plazo del contrato no realizó pago alguno del crédito, situación ésta que el demandado reconoció al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra, pues al no haberse inconformado con el contenido de la misma y por no haber controvertido los hechos narrados por la parte actora en su escrito inicial, la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo que tomando en consideración lo anterior se tiene que después del vencimiento del plazo para el pago del contrato que lo fueron veinte años después de su celebración, es decir, el **treinta de enero del dos mil seis** ya no volvió a realizar

ningún pago; por lo que atendiendo a lo pactado en la cláusula décima quinta del contrato celebrado entre las partes que señala que el banco se reservaba la facultad para dar vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago del adeudo sin necesidad de declaración judicial previa, entre otros casos, si los acreditados dejaran de cubrir puntalmente uno de los pagos mensuales convenidos, es que estima la suscrita que se actualiza la hipótesis que prevé el referido artículo 1171, pues en esa tesitura la parte demandada pudo ejercitar su derecho de reclamar el pago del crédito otorgado a **Xxxxxx**, durante la vigencia del contrato; por lo que desde el vencimiento del contrato que lo fue el **treinta de enero del dos mil seis** al día veintiséis de enero del año dos mil veintiuno (fecha en que se presentó la demanda que originó este procedimiento) es evidente que ha transcurrido en exceso el término de los diez años que refiere el multicitado precepto legal antes invocado.

Lo anterior encuentra su sustento en la Jurisprudencial de la Novena Época, Registro: 178668, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 18/2005 Página: 501, 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.”

Además de lo anterior es importante hacer hincapié a que una vez que fue revisado el Diario Oficial de la Federación, se advierte que en fecha dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno, se publicó el cambio de denominación de Banco Nacional de México Sociedad Nacional de Crédito a **Xxxxxx** acreditándose así la legitimación pasiva de la demandada.

VI. En tal orden de ideas, se declara procedente la vía especial hipotecaria, por ejercitar la acción de cancelación de hipoteca.

Se declara que ha operado a favor de **Xxxxxx**,

representados por Xxxxx, la prescripción negativa y por ende la extinción de la acción de la garantía real de hipoteca gravada en el bien inmueble que lo es inmueble identificado como lote xxxxx, manzana XXXXX, del fraccionamiento xxxxx, con ubicación en Xxxxx número xxxxx del municipio de Aguascalientes.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución se ordena girar atento oficio al **C. Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado**, para que se realice la cancelación de la inscripción de hipoteca que obra en la dependencia anteriormente mencionada, bajo el número xxxxx, del libro xxxxx, de fecha diecisiete de junio de mil novecientos ochenta y siete, sección segunda del municipio de Aguascalientes.

No se hace condenación especial en gastos y costas en virtud de que se da una causa de excepción para su condenación de acuerdo con el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que en este caso, a la parte demandada, no le es causa imputable la falta de composición voluntaria de la controversia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

TERCERO. Se declara que ha operado a favor de **Xxxxx**, representados por Xxxxx, la prescripción negativa y por ende la extinción de la acción de la garantía real de hipoteca gravada en el bien inmueble que lo es inmueble identificado como lote xxxxx, manzana XXXXX, del

fraccionamiento xxxxx, con ubicación en Xxxxx número xxxxx del municipio de Aguascalientes.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución se ordena girar atento oficio al **C. Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado**, para que se realice la cancelación de la inscripción de hipoteca que obra en la dependencia anteriormente mencionada, bajo el número xxxxx, del libro xxxxx, de fecha diecisiete de junio de mil novecientos ochenta y siete, sección segunda del municipio de Aguascalientes.

QUINTO. No se hace condenación especial en gastos y costas.

SEXTO. En términos de lo previsto en el previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado Primero de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza la LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA. Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**

Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **uno de octubre de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

Adriana S.

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0048/2021) dictada en (treinta de octubre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (trece) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del 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, datos de escrituras públicas, datos de ubicación de inmuebles, datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, datos de notario públicos, nombres de terceros ajenos a juicio, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.