

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a tres de noviembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para sentencia definitiva los autos del expediente número **0307/2021**, relativo al **Procedimiento Especial Hipotecario**, promovido por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

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.**

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

II. La parte actora demandó a **Xxxxxx**, las siguientes prestaciones:

**"A).- Para que por medio de Sentencia Definitiva se declare que han prescrito el crédito hipotecario que consta en la Escritura Pública número **XXXXXX**, tirada ante el Licenciado **Xxxxxx**, Notario Público Supernumerario adscrito a la Notaría Pública número **xxxxxx** de la del Estado de Aguascalientes, de fecha diecisiete de febrero del año de mil novecientos noventa y dos. Escritura pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes registrada bajo el número **xxxxxx**, del libro **xxxxxx**, de la sección primera, del municipio de Aguascalientes, de fecha de nueve de diciembre del año de mil novecientos noventa y dos, y la hipoteca inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes bajo el número de registro **xxxxxx**, del libro **xxxxxx**, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, de fecha de quince de diciembre del año de mil novecientos noventa y dos, por haber transcurrido el tiempo de diez años que concede la ley para que el cumplimiento del**

mismo fuera exigido legalmente.

**B).-** Para que mediante Sentencia Definitiva y como consecuencia de la prestación anterior se ordene la cancelación y liberación de la hipoteca gravada sobre el bien inmueble que se detalla a continuación.

Inmueble ubicado en la Calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie total aproximada de CIENTO VEINTIDÓS METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS que cuenta con las siguientes medidas y colindancias que se detallan a continuación:

AL NORTE.- mide SIETE METROS y linda con lote **xxxxxx**.

AL SUR.- mide SIETE METROS y linda con calle **Xxxxxx**.

AL ORIENTE.- mide DIECISIETE METROS PUNTO CINCUENTA CENTÍMETROS y linda con lote **xxxxxx**.

AL PONIENTE.- mide DIECISIETE METROS PUNTO CINCUENTA CENTÍMETROS y linda con lote **xxxxxx**.

Hipoteca inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes bajo el número de registro **xxxxxx**, del libro **xxxxxx**, de la sección segunda, del municipio de Aguascalientes, de fecha quince de diciembre del año de mil novecientos noventa y dos

**C).-** Para que mediante Sentencia Definitiva se ordene la cancelación de la hipoteca gravada sobre el bien inmueble antes referido ante el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES."

Basa sus pretensiones en los hechos que se numeran del uno al siete de su escrito inicial de demanda, misma que es visible a fojas de la uno a la diecisiete del sumario.

Habiendo sido emplazada a juicio la demandada **Xxxxxx**, compareció a dar contestación a la demanda, según consta del escrito visible a fojas de la mil cincuenta y ocho a la mil sesenta y siete del sumario.

En los anteriores términos se tiene fijada la litis en el presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**III.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, esta juzgadora entra al estudio de la procedencia o improcedencia de la vía hipotecaria intentada por la parte actora en contra de **Xxxxxx**, lo anterior, toda vez que la antes mencionada al dar contestación a la demanda, opuso la excepción de **improcedencia de la vía**, y de resultar procedente haría innecesario el estudio del fondo del negocio.

Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Tiene aplicación la jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 178665, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Abril de 2005, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, Página: 576, que señala:

**"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto*

*consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”*

La demandada **xxxxx**, en esencia argumenta, que el camino procesal elegido por la actora es incorrecto, toda vez que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, prevé la acción de cancelación del registro de una hipoteca, más no su declaración de prescripción, la que de buscarse, tendría que ser forzosamente a través de un camino procesal distinto, ya que esa declaración constituiría un presupuesto de la acción que en la vía de tramitación especial hipotecaria se busca.

Indicando que la actora debió demandar en la vía única civil y en el ejercicio de la acción correspondiente la declaratoria de la prescripción de la hipoteca, para luego demandar en la vía hipotecaria la cancelación de la misma, pero si la actora hizo las cosas a la inversa resulta claro que su acción no ve futuro jurídico alguno.

Esta excepción es **fundada**, por lo siguiente:

En efecto, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Así las cosas, en el caso concreto que se analiza, se tiene que **xxxxxx**, promovió en la vía especial hipotecaria la acción de cancelación de hipoteca, sin embargo del contenido integral de su demanda, se aprecia que entre sus pretensiones se encuentra la declaración de prescripción del crédito hipotecario que consta en la escritura pública número **xxxxxx**,

volumen **xxxxx**, tirada ante el Licenciado **Xxxxx**, Notario Público Supernumerario adscrito a la Notaría Pública número **xxxxx** de la del Estado de Aguascalientes, de fecha diecisiete de febrero del año de mil novecientos noventa y dos.

Por tanto, es evidente que la cancelación solicitada depende de la procedencia o no de la declaración de la prescripción antes referida, lo cual tal y como lo hace valer el oponente no se puede realizar en la vía hipotecaria.

Es menester señalar lo que para el caso establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

***"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 garantiza.***

***Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil."***

Ahora bien, del precepto legal antes invocado si bien se advierte que mediante el juicio hipotecario se puede solicitar la cancelación de una hipoteca; no obstante en el caso a estudio tenemos que para que ello proceda se requiere previamente que se declare prescrito el crédito que dio origen a la misma, es decir, considera la suscrita que la acción principal en el juicio que nos ocupa es la de declaración de prescripción del crédito que dio origen a la hipoteca y como consecuencia de ello la cancelación de la misma, siendo ésta última pretensión accesoria, pues para que ello ocurra se requiere que previamente sea procedente la acción de prescripción hecha valer.

De ahí que la pretensión principal hecha valer por la actora no encuadra en los supuestos que establece el mencionado artículo 549 para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

Cabe hacer mención que el criterio antes sostenido fue adoptado por la suscrita atendiendo a la conclusión a la que se arribó en la Clínica Procesal Civil celebrada en fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, cuyo tema fue:

***"VÍA EN QUE DEBE DE ADMITIR A TRÁMITE UNA DEMANDA EN DONDE SE PRETENDE SEA DECRETADA LA***

**PRESCRIPCIÓN NEGATIVA EN RELACIÓN A UN CRÉDITO HIPOTECARIO PARA CANCELAR LA HIPOTECA”**

En ese orden de ideas, y al no encontrarse prevista la acción de prescripción negativa entre los supuestos previstos por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a fin de que sea procedente la vía hipotecaria, es que resulta improcedente la misma.

**IV.** Por lo anterior, esta juzgadora declara improcedente la **vía especial hipotecaria** en la que el accionante ejerció su acción, y no se entra al estudio del fondo de la acción principal, ni de las demás excepciones opuestas por la demandada y se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los hagan valer conforme a derecho corresponda.

No se hace condena especial alguna en las costas y gastos del juicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual establece lo siguiente:

**“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.**

***Las costas del proceso consisten en la suma que, según la apreciación del tribunal y de acuerdo con las disposiciones arancelarias, debió o habría debido desembolsar la parte triunfadora, excluido el gasto de todo acto y forma de defensa considerados superfluos.***

***Todo gasto inútil es a cargo de la parte que lo haya ocasionado, sea que gane o pierda el juicio.”*** (Lo subrayado es propio).

Así las cosas, del numeral antes transcrito se desprende que para que proceda la condena de gastos y costas se debe determinar en juicio cuál fue la parte perdidosa; siendo que en el presente juicio no se puede establecer cuál de las partes tuvo dicho carácter; en atención a que la suscrita se abstuvo de entrar al fondo del asunto dada la improcedencia de la vía referida; y por tanto, no sé demostró en juicio a cuál de los litigantes le asistía el derecho.

Razón por la que al no actualizarse el supuesto previsto en el numeral en cita, no resulta posible hacer una condena sobre gastos y

costas en el litigio planteado; de ahí que no se haga condena especial por dicho concepto.

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 del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente negocio.

**SEGUNDO.** Se declara improcedente la **vía especial hipotecaria** en la que la accionante ejerció su acción, y no se entra al estudio del fondo de la acción principal.

**TERCERO.** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora **xxxxxx** para que los haga valer conforme a derecho corresponda.

**CUARTO.** No se hace condena especial en los gastos y costas del juicio, dados los argumentos externados en el último considerando.

**QUINTO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

**SEXTO.** Notifíquese personalmente y cúmplase

Así definitivamente lo sentenció y firma la Licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DEL ESTADO**, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **cuatro de noviembre de dos mil veintiuno**. Conste.

KARY\*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (**0307/2021**) dictada en fecha (**tres de noviembre de dos mil veintiuno**) por el (**Juez Primero Civil**), constante de (**siete**) 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, datos de identificación de inmuebles, nombres de notarios, números de notarias, datos de inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, medidas y colindancias de inmuebles, y datos de identificación de escrituras públicas**) información que se considera legalmente como (confidencial) 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.