

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número *****/2019, que en la vía especial **HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"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 verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes por sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso al hacerse valer acción de

tal naturaleza y el inmueble se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que se demanda la cancelación de hipoteca, que reporta el inmueble que forma parte del régimen de propiedad en Condominio ***** denominando ***** número ciento cinco, construido sobre el lote número ***** de la manzana ***** , etapa dos del Fraccionamiento ***** , vivienda marcada con el número ***** de la Calle ***** de dicho Condominio y que le fuera adjudicado al accionante en pública subasta dentro del expediente ***** del Juzgado ***** de los del Estado, fundándose en que se ha cubierto el crédito que la hipoteca garantiza, por tanto, la acción ejercitada encuadra dentro de los supuestos previstos por el artículo 549 reformado del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, precepto el cual señala que 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.

IV. El actor ***** demanda por su propio derecho al ***** al REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO, por el pago y cumplimiento de las

siguientes prestaciones: "a) **La cancelación respecto de la hipoteca que se encuentra inscrita en el registro número ***** del libro ***** de la sección SEGUNDA del municipio de Aguascalientes, sobre el folio real número *******, respecto del bien inmueble descrito en el certificado de gravamen expedido por la Dirección del Registro Público que se anexa al presente escrito, respecto del inmueble el cual forma parte del Régimen de Propiedad en condominio Dúplex denominado ***** número ***** construido sobre el lote número ***** de la manzana ***** de etapa dos del Fraccionamiento Habitacional tipo Popular denominado "*****" de esta ciudad de Aguascalientes; Vivienda marcada con el número ***** de la calle ***** , con una superficie de ***** (***** cuadrados) y las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte** en ***** (*****) metros y linda con área de murete común y en ***** metros con calle *****.- **Al Sur** en ***** metros y linda con límite del fraccionamiento.- **Al Este** en ***** metros y linda con límite del condominio.- **Al Oeste** en ***** metros linda con vivienda (B) y ***** metros con área de murete común.- **Abajo** con cimentación.- **Indiviso: 0.50% (cero punto cincuenta por ciento.** b) En consecuencia de lo anterior se gire oficio a la Dirección de Registro Público de la Propiedad a fin de que se cancele el gravamen inscrito bajo el número ***** del libro ***** de la sección SEGUNDA del municipio de Aguascalientes, sobre el folio real número ***** c) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine, toda vez que el incumplimiento del demandado ha dado motivo al ejercicio de la presente acción en la Vía Única Civil. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.". Acción que contemplan los artículos 2815 fracción II y 2905 fracción II del Código Civil, así como 549 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Da contestación a la demanda el Licenciado ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado legal del ***** , por lo que en aras de acreditar la calidad con que se ostenta como lo exige el artículo 90 numeral 1 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompaño a su contestación las copias certificadas que corren agregadas a los autos de la foja cuatrocientos veinte a cuatrocientos treinta, y que por referirse a un testimonio y certificación notarial tienen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Con la documental relativa al testimonio de la escritura pública número ***** , del libro ***** , de fecha ***** , de la Notaria Pública número doscientos diecisiete de las de la Ciudad de México, queda probado el otorgamiento del poder que confiere el ***** por conducto su Representante ***** y lo cual hace a favor de varias personas entre ellas de Licenciado *****

b).- Con la certificación notarial visto de la foja cuatrocientos veintitrés a cuatrocientos treinta, se acredita el acuerdo de Asamblea General del ***** , celebrada el ***** y en la cual se designo como Director General de dicho Instituto al Licenciado ***** y que este en la misma fecha otorga poder General a favor del Licenciado ***** y al cual confiere la facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que el Licenciado ***** acredita ser Apoderado del ***** y que por tanto está legitimado procesalmente para intervenir en la presente causa a nombre de dicho Instituto, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado el Licenciado ***** al contestar la demanda se allana a la misma y expresa que el crédito por el cual se gravó el inmueble al que se refiere este asunto y que dio pie a la inscripción de la hipoteca de la cual se demanda su cancelación ha sido liquidado sosteniendo que no era necesario acudir ante la Autoridad Judicial para su cancelación y bastaba que lo solicitara a su representada para que ello se diera por ser un trámite administrativo; escrito que para ser acordado se condicionó a la ratificación de por parte de quien lo suscribe, lo que se cumplió el quince de los corrientes y por lo cual se cito la causa para sentencia en observancia a lo que establece el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

V.- En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el actor expone en su escrito de demanda una serie de hechos como constitutivos de su acción y para acreditarlos como lo exige dicha norma, acompaño a su demanda las documentales que corren agregadas de la foja siete a cuarenta y de la cuarenta y uno a la cuatrocientos

treinta de este asunto, las que se valoran en la medida siguiente.

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, relativa a la copia certificada que obra de la foja siete a la cuarenta de esta causa, que por referirse al testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número ***** de las del Estado, tiene a cance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que en la fecha indicada celebraron de una parte el ***** en su carácter de acreedor y de la otra parte ***** en calidad de deudor, por el cual el primero le otorgo a este un crédito por la cantidad de CIENTO VEINTINUEVE PUNTO SIETE MIL SESENTA Y OCHO VECES el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que se sujeto a los términos y condiciones plasmados en dicha documental y además que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que emanan del mismo, el deudor constituyo hipoteca a favor del Instituto mencionado, sobre el inmueble que forma parte del régimen de propiedad en Condominio *****, denominado ***** número *****, construido sobre el lote número ***** de la manzana *****, de la etapa ***** del Fraccionamiento Habitacional tipo popular denominado "*****" de esta Ciudad de Aguascalientes, vivienda marcada con el número ***** de la Calle *****, con superficie de cuarenta metros con treinta

y dos decímetros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con área de murete común y en ***** centímetros con la Calle de su ubicación; AL SUR, en ***** centímetros con limite del Fraccionamiento; AL ESTE, en ***** metros con limite del Condominio; y AL OESTE, en ***** centímetros con vivienda y en ***** centímetros con área de murete común.

La **DOCUMENTAL** relativa a las actuaciones del expediente ***** del Juzgado ***** de esta Ciudad Capital y que por referirse a actuaciones judiciales se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, documental con la cual se acredita lo siguiente:

a).- Que la causa señalada corresponde a un juicio Ejecutivo Mercantil promovido por ***** , en contra de ***** , en el cual ejercito acción cambiaria directa derivada de dos pagares, para obtener el pago de la cantidad de sesenta y dos mil pesos por concepto de capital y sus intereses, así como los gastos y costas del juicio, demanda que se admitió y se ordenó requerir al demandado por el pago de las prestaciones reclamadas y embargo y de no hacerlo embargar bienes de su propiedad que garantizaran su pago, lo que se llevo a cabo el dos de febrero de dos mil dieciséis, diligencia en la cual se embargo el inmueble que se describe al valorar la documental en comento y que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 39

del libro 2734 de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes de este Estado.

b).- Habiéndose seguido el juicio por todas sus etapas, concluyó con sentencia definitiva dictada el veintidós de marzo de dos mil dieciséis y por la cual se condeno al demandado ***** a pagar al actor la cantidad reclamada por concepto de suerte principal y sus anexidades y se ordeno sacar a remate el mueble embargado.

c).- En el capítulo de Ejecución de sentencia se exhibió certificado de gravamen sobre el inmueble embargado, el cual corre agregado a fojas trescientos veinte y trescientos veintiuno de esta causa, del cual se desprende que reporta como primer gravamen la inscripción de la hipoteca que se constituyo en la escritura pública número ***** del volumen ***** de fecha ***** de la Notaria Pública número ***** de las de Estado inscrita bajo el número *****, del libro ***** desde el *****; y como segundo gravamen el embargo trabado en la causa a que se refieren las actuaciones.

d).- Que el ***** se llevo a cabo audiencia de remate sobre el inmueble embargado en la causa a que se refieren las actuaciones que integran la prueba en análisis y en la cual se adjudico a ***** el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio *****, denominado ***** número ciento cinco, construido sobre el lote número ***** de la manzana *****, de la etapa ***** del Fraccionamiento Habitacional tipo popular denominado "*****" de esta Ciudad de Aguascalientes, vivienda marcada

con el número ***** de la Calle ***** , con superficie de ***** decímetros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con área de murete común y en ***** centímetros con la Calle de su ubicación; AL SUR, ***** centímetros con limite del Fraccionamiento; AL ESTE, en ***** con limite del Condominio; y AL OESTE, en ***** centímetros con vivienda "B" y en ***** centímetros con área de murete común.

Otro elemento de prueba a considerar, lo es la **CONFESIÓN EXPRESA** que vierte el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado del ***** , en el escrito presentado el trece de febrero del año en curso y ratificado ante esta Autoridad el quince de los corrientes, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, pues mediante el escrito señalado se allana a la demanda entablada en contra de su representada y con ello se tienen por plenamente probados los hechos de la misma, la procedencia del derecho y las pretensiones reclamadas por la parte actora.

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que el actor ***** , acredito los elementos constitutivos de su acción y con ellos el derecho que le asiste para el ejercicio de la acción que ha hecho valer, de acuerdo a las siguientes consideraciones y artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcribe:

Artículo 2815.- "Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:... II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía..."

Artículo 2905.- "Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total:...II.- Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito..."

Las normas sustantivas a que se ha hecho referencia contemplan los casos en que se extingue la hipoteca y aquellos en que procede la cancelación de su inscripción, precisando la primera de ellas en su fracción segunda que la hipoteca se extingue cuando desaparece la obligación a que sirvió de garantía, mientras que la segunda disposición señala que procederá la cancelación total de la inscripción cuando se extinga por completo el derecho inscrito.

En el caso que nos ocupa, el actor ha acreditado que le asiste derecho para demandar la cancelación de la hipoteca y de la inscripción que se refiere a la misma, sobre el inmueble que describe en el inciso a) del capítulo de prestaciones de su demanda, al darse las hipótesis a que se refieren las normas sustantivas supra citadas, al acreditar de manera fehaciente:

A).- Que es el actual propietario del inmueble que se ubica en el régimen de propiedad en Condominio *****, denominado ***** número *****, construido sobre el lote número ***** de la manzana *****, de la etapa dos del Fraccionamiento Habitacional tipo popular denominado "*****" de esta Ciudad de Aguascalientes, vivienda marcada

con el número ***** de la Calle *****, con superficie de ***** decímetros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con área de murete común y en ***** centímetros con la Calle de su ubicación; AL SUR, ***** centímetros con limite del Fraccionamiento; AL ESTE, en ***** metros con limite del Condominio; y AL OESTE, en ***** metros y ***** con vivienda "B" y en ***** centímetros con área de murete común, por habérselo adjudicado en remate en autos del expediente ***** del Juzgado ***** de esta Ciudad Capital.

B).- Ha probado también que dicho inmueble reporta un gravamen que se refiere a la hipoteca constituida mediante la escritura pública numero *****, del volumen *****, de fecha catorce de septiembre de dos mil once, de la Notaria Publica número ***** de las del Estado y que se constituyo a favor del *****, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio del Estado bajo el número *****, del libro *****, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil once.

C).- Ha probado también que se ha extinguido la obligación que a la hipoteca garantizaba, según **CONFESIÓN EXPRESA** que vierte el Apoderado del demandado en su escrito por el cual se allana a la demanda y manifestar que se ha liquidado el crédito a que se refiere la hipoteca.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para exigir la cancelación de la hipoteca y su inscripción que señala en

el pronunciamiento de su demanda, dado que se ha extinguido el derecho que la hipoteca garantizaba, por lo que se está en las hipótesis a que se refieren los artículos 2815 fracción II y 2905 fracción II del Código Civil vigente del Estado, por lo que se ordena la cancelación de la inscripción de hipoteca que sobre el inmueble descrito en el inciso a) de este considerando se encuentra asentada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 249, libro 2311 de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes de este Estado, así las cosas y una vez que esta sentencia cause ejecutoria, gírese oficio a la dependencia mencionada, para que previo pago de los derechos correspondientes se proceda a la cancelación de la inscripción señalada.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **"La parte que pierde debe reembolsar a la contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto, se condena al *****, a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, dado que resulta perdedor y los cuales se cuantificaran en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV

reformatado, 223 al 228, 369 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción.

SEGUNDO.- Que el ***** se allano a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se ordena la cancelación de la inscripción de hipoteca que sobre el inmueble descrito en el inciso a) de este considerando se encuentra asentada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el numero *****, libro ***** de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes de este Estado, en relación al inmueble registrado en dicha dependencia bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once.

CUARTO.- Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, gírese oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que previo pago de los derechos correspondientes proceda a la cancelación de la inscripción señalada en el resolutivo anterior.

SEXTO.- Se condena al demandado ***** a pagar a la parte actora los gastos y costas del presente juicio.

SEPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha diecinueve **tres de junio de dos mil diecinueve**.
Conste.

L'PM/Shr*