



SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***** relativo al Juicio que en la vía **Especial Hipotecaria** promueve ***** en contra de ***** procediendo al dictado de la **sentencia definitiva** bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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”.

II.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda, de lo que deriva la competencia de este juzgador.

III.- La vía de procedimiento especial hipotecario, es procedente, pues conforme al 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 de crédito que la hipoteca garantice.

IV.- La actora ***** demandó a ***** , por las siguientes prestaciones:

A).- Ordene a la Institución Bancaria ********* Notario Público Número ********* de los del Estado de Aguascalientes, solicitar la cancelación del gravamen a saber Hipoteca, con número de inscripción ********* del libro ********* de la Sección Segunda de Aguascalientes, de fecha 03 de noviembre de 2010, sobre la casa ubicada en la calle ********* construido sobre lote ********* manzana *********, con número de folio real ********* Lo anterior debido a que en autos del expediente ********* ventilado en el Juzgado ********* de lo Civil, y por medio del Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad o Existencia de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, se hace de nuestro conocimiento que se encuentra dicho Gravamen por parte de la demanda con denominación ********* por lo cual se solicita lo conducente.

B).- Ordene a Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Aguascalientes, a efecto que, por su conducto, se cancele el gravamen a saber Hipoteca, con número de inscripción ********* del libro ********* de la Sección Segunda de Aguascalientes, de fecha 03 de noviembre de 2010, sobre la casa ubicada en la calle ********* construido sobre lote **52**, manzana *********, con número de folio real ********* Para que por Sentencia firme se ordene la cancelación de dicho gravamen que tiene la parte demandada, sobre el bien inmueble ubicado en la calle ********* como se señala en certificado de libertad de gravamen que consta en autos del expediente ********* del Juzgado ********* de lo Civil, todo ello dado que se actualiza la hipótesis normativa contenida en el arábigo 10° del Código Adjetivo del Estado, el cual señala”.

V.- Los hechos en que ********* fundamenta la acción, en lo esencial son los siguientes:



Que en fecha diecinueve de septiembre de dos mil catorce, [REDACTED], celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria otorgado a [REDACTED] por la cantidad de un millón ciento veintiún mil novecientos tres pesos, como se desprende de la escritura pública [REDACTED], volumen [REDACTED] de fecha diecinueve de septiembre de dos mil catorce.

Que en fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva respecto del expediente [REDACTED] del Juzgado [REDACTED], por la cual se condenó a [REDACTED] al pago de la suerte principal, intereses ordinarios, moratorios, así como gastos y costas del juicio.

Que en dicha sentencia se ordenó el remate del bien inmueble para que con ello se sirviera la actora, por lo que se solicitó la intervención al demandado [REDACTED]

Que la sentencia causó ejecutoria y se exhibió certificado de libertad o existencia de gravámenes en fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho, en el cual se señala una hipoteca por parte de la demandada, registrada con número de inscripción [REDACTED], del libro [REDACTED] fo, de la [REDACTED], de fecha [REDACTED] sobre la casa ubicada en la calle [REDACTED], construido sobre el lote [REDACTED] manzana [REDACTED] con número de folio real [REDACTED] por la cantidad de un millón ciento ochenta y seis mil doscientos pesos, que dicho crédito fue pagado por el subsecuente de [REDACTED] todo lo anterior, ya que a la fecha no han solicitado la cancelación de dicho gravamen.

Que en fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, por medio de la escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], elevado ante la fe pública del [REDACTED], licenciado [REDACTED], fue celebrado el contrato de cesión de derechos de crédito y de ejecución de sentencia y por la parte del cedente denominada [REDACTED]

y, como cesionario ***** , en el cual se cedieron los derechos respecto del expediente ***** del Juzgado Tercero Civil del Estado,

El demandado ***** produjo contestación a la demanda y se allanó a la misma, como se obtiene de las fojas sesenta y cinco a sesenta y nueve de los autos.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

VI.- La actora ***** , demanda la acción negatoria de cancelación de hipoteca respecto de la casa ubicada en la ***** Es importante precisar, que por auto de esta misma fecha se tuvo al apoderado legal de la parte demandada por señalando el nombre que actualmente tiene la demandada y exhibiendo el documento con el que demuestra tal situación; por lo que, en esta sentencia, se habrá de considerar lo previamente señalado.

En ese tenor, conviene resaltar lo dispuesto por el artículo 10 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece:

“Artículo 10.- Procederá la acción negatoria para obtener la declaración de libertad o la reducción de gravámenes de bien inmueble y la demolición de obras o señales que importen gravámenes; la tildación o anotación en el Registro Público; y conjuntamente, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios. Cuando la sentencia sea condenatoria, el actor puede exigir del reo que caucione el respeto de la libertad del inmueble. Sólo se dará esta acción al poseedor a título de dueño o que tenga derecho real sobre el inmueble.”

Asimismo, lo estipulado por los numerales 2876, 2881, 2881 BIS y 2883 del Código Civil de la Entidad, a la letra señalan:

“Artículo 2876.- La inscripción es la materialización del asiento hecho en el registro donde consta el acto jurídico que se crea, produce, modifica o extingue una relación jurídicamente determinada, el cual debe hacerse constar en el folio electrónico o libros, de manera que éste surta efectos contra terceros. Se inscribirán en el Registro:



I. Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grave o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles; así como aquellos por los cuales se constituya fideicomiso en el que el patrimonio fideicomitado sea sobre inmuebles;

...

IV.- La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 2181;

IX.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

...”

“Artículo 2881.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

...”

“Artículo 2881 BIS.- El principio de legitimación consiste en otorgar certeza y seguridad jurídica sobre los derechos inscritos, los cuales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento o folio real respectivo.”

“Artículo 2883.- El principio de rogación o petición de parte consiste en inscribir o anotar los actos o documentos registrales a solicitud del interesado o por mandato de autoridad judicial o administrativa competente. La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir o por el notario que haya autorizado la escritura o acta de que se trate.”

De los preceptos antes expuestos, y a la luz de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se obtiene, en síntesis, que corresponde a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción.

La parte actora en la demanda acompañó, copia fotostáticas certificadas de actuaciones del expediente ***** que obran de las fojas cinco a la cincuenta y cinco.

de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedidas por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y de las cuales en esencia se desprende, que ***** demandó en la vía especial hipotecaria a *****

También consta copia certificada del instrumento público *****, volumen ***** pasada ante la fe del Notario Público Número ***** de los del Estado, licenciado *****, del que se desprende el contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte, *****, y por la otra *****

En esas mismas copias, consta el auto de uno de junio de dos mil dieciséis, por medio del cual la entonces Juez ***** de lo civil del Estado, admitió la demanda correspondiéndole el número de expediente ***** De igual manera, en fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, se dictó sentencia definitiva, en la cual se declaró procedente la acción y se condenó al demandado ***** al pago de la cantidad de un millón ochenta y siete mil ochenta y nueve pesos ochenta y seis centavos por concepto de suerte principal, así como al pago de ciento doce mil setecientos ochenta y tres pesos veintiún centavos como suerte principal que corresponde al adeudo del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; también se le condenó al pago de los intereses ordinarios y moratorios; al pago de impuesto al valor agregado y a lo relativo a las primas de seguros vencidas y no pagadas.

En las referidas copias, también encontramos el certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad en el Estado del que se obtiene que, respecto del inmueble ubicado en *****



aparece un gravamen relativo a una hipoteca, con número de libro ***** inscripción ***** de fecha ***** Consta también, copia del auto del tres de noviembre de dos mil veinte, del que se obtiene que se tuvo por recibido testimonio por medio del cual se desprende el poder otorgado por ***** a favor de *****

Ahora bien, del escrito de demanda se obtiene, que la parte actora invoca lo relativo al expediente ***** de este Juzgado ***** Civil, lo cual se invoca como un hecho notorio para los efectos del artículo 240 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues un hecho notorio lo constituyen los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, el estado que guardan los expedientes, ya que la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada “internet”, del cual puede obtenerse por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones, de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Registro digital: 168124, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: XX.2o. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 2470, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES

VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR.

Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular."

Puntualizado lo anterior, del expediente *****
de este juzgado se obtiene, que efectivamente, el doce de marzo de dos mil dieciocho se dictó sentencia definitiva, en el cual se condenó a ***** al pago y cumplimiento de las prestaciones reclamadas.

Que por auto del dos de julio de dos mil dieciocho, se tuvo por exhibido testimonio notarial ***** volumen *****
del ***** tirado ante la fe del notario Publio número *****
de los del Estado, licenciado ***** del que se obtiene el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y de ejecución de sentencia que celebran *****
a favor de ***** a quien se le tuvo por reconociendo como parte actora dentro del juicio.

Por auto del doce de noviembre de dos mil dieciocho, respecto al período de ejecución, se ordenó notificar como acreedor, a *****.

Por auto del diecisiete de julio de dos mil veinte, en virtud de que se exhibió certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado, se ordenó notificar el estado de ejecución a la institución de crédito anteriormente referido.



Por auto del tres de noviembre de dos mil veinte, se reconoció la personalidad de [REDACTED], como apoderada de [REDACTED] esto en virtud de que en las fojas cuatrocientos sesenta y tres y cuatrocientos sesenta y cuatro obra el poder otorgado ante la Fe del Notario público número [REDACTED] de los del Estado, licenciado [REDACTED], del que se obtiene el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, limitado en cuanto a su objeto otorgado por [REDACTED] a favor de [REDACTED].

Por auto de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, se declaró aprobado el procedimiento de ejecución y por tanto, la adjudicación realizada a favor de la actora en audiencia del veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.

Con los medios de convicción anteriormente analizados se pone de manifiesto, que en el expediente [REDACTED] del índice de este juzgado, en virtud de la cesión, actualmente aparece como parte actora [REDACTED], quien otorgó poder a favor de [REDACTED].

Que, seguido el juicio en su etapa de ejecución, por auto del tres de noviembre de dos mil veintiuno, se decretó aprobado el procedimiento de ejecución y por tanto la adjudicación realizada en audiencia de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, esto en virtud de que se adjudicó la parte actora el inmueble consistente en la casa habitación ubicada en la [REDACTED]. También se consideró para aprobar el remate, que se notificó personalmente a los diversos acreedores que aparecía en el certificado de gravamen, entre los que se encuentran [REDACTED]. En el caso, la parte demandada, quien aparece como diverso acreedor en el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad en el Estado, visible a fojas cuarenta y nueve a cincuenta y dos de los autos, al producir contestación a la demanda, se allanó a la misma, por lo que ante ello, es procedente la acción instada en

juicio, pues como ya se dijo, el inmueble fue adjudicado a favor de la actora *****, quien también es actora en el juicio principal y ahora solicita la cancelación de la diversa hipoteca.

Además, conforme al artículo 2195 del Código Civil del Estado, por regla general las ventas judiciales, se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuera inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario.

De lo anterior se obtiene, que cuando hay una venta judicial y la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario; y para que el inmueble rematado pase al adjudicatario con una hipoteca pactada con anterioridad al remate, debe de existir una estipulación expresa por parte de dicho comprador donde consienta tal gravamen.

Bajo esa tesitura, al estar probados los hechos en que se funda la acción, y al actualizarse la hipótesis normativa contenida en el artículo 10 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este juzgador estima procedente la acción incoada por *****.

VII.- En ese tenor, se declara que procedió la vía **especial hipotecaria** y que en ella la actora ***** acreditó su acción, en tanto que el demandado ***** se allanó a la demanda.

En consecuencia, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al **Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes**, para que se sirva ordenar lo conducente, a fin de que sea **cancelado el gravamen (hipoteca)** con número de inscripción ***** del libro ***** de la sección ***** de fecha ***** sobre la casa ubicada en la ***** del Fraccionamiento *****.



constituido sobre el lote número [REDACTED], manzana [REDACTED], con número de folio real [REDACTED]

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

Primero. Se declara procedente la **especial hipotecaria** y que en ella la actora [REDACTED] acreditó su acción, en tanto que el demandado [REDACTED], se allanó a la demanda.

Segundo. En consecuencia, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al **Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes**, para que se sirva ordenar lo conducente, a fin de que sea **cancelado el gravamen (hipoteca)** con número de inscripción [REDACTED] del libro [REDACTED], de la sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] sobre la casa ubicada en la [REDACTED] del Fraccionamiento [REDACTED] constituido sobre el lote número [REDACTED], manzana [REDACTED], con número de folio real [REDACTED]

Tercero. En términos de lo 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 Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Cuarto. Notifíquese Personalmente y Cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria

de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ***** Conste. L'HHR/mazg.

La licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0573/2021**, dictada en fecha **nueve de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **siete** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 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 suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.