

## **S E N T E N C I A**

Aguascalientes, Aguascalientes, a \*\*\*

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número \*\*\*, relativo al juicio **único civil**, promovido por \*\*\*, en contra del \*\*\* actualmente \*\*\*, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

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

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado señala:

*“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 pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

*Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.*

**II.-** El suscrito Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo 139 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que señala que se entienden sometidos tácitamente por el hecho de que la demandante ocurra al juez entablado su demanda, y, la demandada por contestarla, de donde deriva la competencia de ésta autoridad.

**III.-** \*\*\*, demanda al \*\*\* actualmente \*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"a).- Para que mediante sentencia firme se decrete **QUE HA PRESCRITO LA ACCIÓN HIPOTECARIA**, respecto de la hipoteca inscrita actualmente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes bajo el número \*\*\*, del Libro número \*\*\*, de la \*\*\*, de fecha \*\*\*, cuyo acreedor es: el \*\*\*, derivada del mismo contrato por un monto de **\$33,750.00 (TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS***

**CINCUENTA PESOS MONEDA NACIONAL)** mediante el cual se gravó el lote Número \*\*\*, de la Manzana \*\*\*, del \*\*\*, ubicado en la \*\*\*, con superficie de \*\*\* y que linda: \*\*\*

El inmueble de referencia se encuentra inscrito bajo el número \*\*\*, a fojas \*\*\*, del libro número \*\*\*, de la \*\*\* del Municipio de Aguascalientes, de fecha \*\*\*, con FOLIO REAL \*\*\* y con CLAVE CATASTRAL \*\*\*.

**b).**- Para que mediante sentencia firme se decrete **QUE HA PRESCRITO LA ACCIÓN HIPOTECARIA**, respecto de la hipoteca inscrita actualmente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes bajo el número \*\*\*, del Libro número \*\*\*, de la \*\*\*, de fecha \*\*\*, cuyo acreedor es: el \*\*\* derivada de la celebración del **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS, GARANTÍA HIPOTECARIA Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDO** por un monto de **\$35,895.00 (TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA NACIONAL)**, mediante el cual se gravó el lote Número \*\*\*, de la manzana \*\*\*, con superficie de \*\*\* y que linda: \*\*\*

El inmueble de referencia se encuentra inscrito bajo el número \*\*\*, a fojas \*\*\*, del libro número \*\*\*, de la \*\*\*, con FOLIO REAL \*\*\* y con CLAVE CATASTRAL \*\*\*.

**c).**- Como consecuencia de la prestación anterior, se decrete que es procedente la cancelación de las inscripciones hipotecarias en mención y ordene su Señoría se gire oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, para que realice la cancelación de las inscripciones hipotecarias mencionadas en los incisos que anteceden, y que soporta el inmueble aludido.

**d).**- Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio".

La institución bancaria demandada \*\*\*, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas licenciado \*\*\*,

dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se advierte del escrito presentado el siete de febrero de dos mil veintiuno *-fojas ochenta y dos a noventa y uno-*, quien en esencia manifestó que su representada cedió los derechos de dicha hipoteca al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis.

Opone como excepciones de su parte la de ***sine actione agis, las que se desprendan de su escrito de contestación a la demanda, la de falta de acción y de derecho de la parte actora, y, la de falta de legitimación pasiva.***

Por su parte, la demandada \*\*\*, por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas, licenciada \*\*\*, mediante escrito presentado el ocho de junio de dos mil veintiuno *-fojas ciento trece a ciento veintidós-*.

Opone como excepciones de su parte ***la de improcedencia de la acción de prescripción de la acción hipotecaria respecto a hipotecas, la de falta de acción y derecho, la de falta de declaración de prescripción de la obligación principal, la derivada del artículo 17 del Código Civil del Estado, la de oscuridad en la demanda e inepto libelo, la de non mutatis libelo, la de improcedencia del pago de gastos y costas, la de interrupción de la prescripción, la de falta de cumplimiento de la condición a la cual está sujeta la acción, y, las que se desprendan de su escrito de contestación a la demanda.***

Lo manifestado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, así como lo señalado por los demandados en su escrito de contestación, se dan por reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de espacio y tiempo, al no resultar un requisito de las sentencias, acorde al numeral 83 del Código Procesal de la Materia.

En los términos anteriores queda fijada la litis planteada en el presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar su acción y a los demandados las de sus excepciones y defensas, lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**IV.-** Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, se imposibilitaría a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en su caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, la demandada \*\*\*, opuso como excepción de su parte la de **oscuridad en la demanda e inepto libelo**, de conformidad con los artículos 32 y 33 del Código de Procedimientos Civiles, el escrito inicial de demanda carece de claridad en su exposición, tergiversa los tiempos y circunstancias, acciones y prestaciones, tal y como ha sido rebatido con antelación, lo cual por causar contradicción entre hechos y las prestaciones reclamadas, la deja en estado de indefensión, lo cual se resalta, que la parte actora en específico no precisa ni señala causal alguna de las contenidas en el artículo 2815 para la cancelación de la hipoteca, dejando en estado de indefensión a su representada, y con lo cual se transgrede el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, toda vez que contrario a lo que afirma la demandada, del escrito

inicial de demanda se advierte, que la parte actora da cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, remitiéndolas a las cláusulas del contrato fundatorio de la acción así como al estado de cuenta, además señala las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquellos sucedieron, y que en la especie ella misma dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por el accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

Sirve de apoyo a la anterior consideración la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE PROCEDENCIA.** *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.*

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito,

localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

**“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE.** *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.*

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Contradicción de Tesis 26/2002-PS, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 181982, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA).**- *Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos”.*

**V.-** Enseguida se procede al estudio de la acción de

cancelación de hipoteca intentada por la actora \*\*\*, misma que resulta **fundada** y **procedente**, en base a los siguientes razonamientos:

Los artículos 1170, 1171, 2815 fracción II y VII, 2903 del Código Civil del Estado, disponen:

**"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".*

**"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;...*

*VII.- Por la declaración de estar prescriba la acción hipotecaria".*

**"Artículo 2903.-** *Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por decisión judicial".*\*\*\*Ahora bien, la parte actora ofreció como elementos probatorios los siguientes:

Consta la **confesional** a cargo de la parte demandada \*\*\* desahogada por conducto de su apoderada licenciada \*\*\*, celebrada en audiencia del catorce de septiembre de dos mil veintiuno *-fojas ciento sesenta y uno a ciento sesenta y tres-*, al tenor del pliego exhibido por la parte oferente *-foja ciento cincuenta y cuatro-*, probanza que carece de valor probatorio a favor de su oferente, esto debido a que la absolvente negó todas y cada una de las posiciones que le fueron formuladas.

Obran las **documentales públicas**, con valor pleno de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, consistentes en lo siguiente:

**1.-** El original de la escritura pública número \*\*\*, volumen \*\*\*, expedida por el Licenciado \*\*\*, de fecha \*\*\*, que obra en autos de la foja cincuenta dos a la sesenta y uno, en el cual se hizo constar entre otros actos el contrato de mutuo con interés, garantía hipotecaria y reconocimiento de adeudo, celebrado en calidad de mutuante el \*\*\*, y, por la otra la señora

\*\*\*, con el consentimiento de su esposo, el señor \*\*\*, en calidad de deudor, con la intervención del \*\*\* con el carácter de cofinanciador del mutuo. Contrato mediante el que el fondo al amparo del convenio de financiamiento \*\*\* da en calidad de mutuo con interés y garantía hipotecaria a el deudor la cantidad de treinta y cinco mil ochocientos noventa y cinco nuevos pesos cero centavos moneda nacional, cuyo monto equivale a ochenta y tres punto ochenta y cinco veces el salario mínimo mensual, que se destinaría a la compra de su vivienda, ubicada en la calle \*\*\*

Que el banco aportaría la suma de treinta y tres mil setecientos cincuenta nuevos pesos cero centavos moneda nacional, misma que el deudor reconoció deber y se obligó a pagar a partir de la fecha en que se determine la primera erogación neta, mediante disposiciones mensuales cada una de ellas por la cantidad positiva que resulte de restar el importe de los intereses ordinarios que mensualmente se causen conforme a la cláusula quinta, y, la erogación neta del mes de que se trate, acorde a la estipulación sexta, además se señaló como plazo máximo para cubrir el crédito veinticinco años.

Estipulándose entre otras causales para determinación la rescisión del contrato si el deudor deja de pagar a su vencimiento uno o más de los abonos mensuales a favor del banco o dos abonos quincenales a que está obligado con el Fondo.

**2.-** El certificado de libertad o existencia de gravámenes, de fecha \*\*\*, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, que obra en autos de la foja diez a la doce, del cual se acredita que el inmueble motivo del presente negocio, cuenta con dos hipotecas uno a favor de \*\*\* inscrito bajo el número \*\*\*, libro \*\*\*, inscripción \*\*\*, de fecha \*\*\*, \*\*\*, y, otro a favor de \*\*\*, libro \*\*\*,



inscripción \*\*\*, de fecha \*\*\*, aunado a que se encuentra inscrito a nombre de \*\*\*

**3.-** Copias certificadas del expediente número \*\*\*, del índice del \*\*\*, relativo al procedimiento especial (divorcio), promovido por \*\*\*, del cual se obtiene el convenio de divorcio celebrado entre dichas personas y acorde a la cláusula quinta, inciso b), las partes manifestaron que durante el matrimonio adquirieron entre otros bienes el ubicado en la calle \*\*\*, estipulando que \*\*\* le cedería el cincuenta por ciento que le corresponde respecto de dicho bien a \*\*\*, obligándose a firmar la escritura de cesión de derechos una vez que causara ejecutoria la resolución dictada dentro de dicho juicio, convenio que fue aprobado mediante audiencia celebrada el \*\*\*.

Consta la **documental**, consistente en las copias simples del estado de cuenta expedido por el \*\*\*, a nombre de la actora \*\*\*, que obra en autos de la foja trece a la cuarenta y uno de autos, relativo al inmueble ubicado en la calle \*\*\*, con el cual se acredita los cargos y abonos en relación al crédito que le fue otorgado a la ahora actora \*\*\*, resultando el último pago realizado el treinta de junio de dos mil uno, la cual se pretendió robustecer con la **ratificación de contenido**, a cargo del \*\*\* desahogada por conducto de su apoderada licenciada \*\*\*, mediante audiencia celebrada el catorce de septiembre de dos mil veintiuno *-fojas ciento sesenta y uno a ciento sesenta y cinco-*, en la cual la apoderada omitió reconocer el contenido del mismo al ser copias simples susceptibles a manipulación sin que reconociera que su representada haya expedido dicho documento, pero también lo es que existe la **inspección judicial**, consistente en la realizada por el personal de este juzgado en el domicilio del \*\*\* ubicado en \*\*\*, esto sobre los registros del estado de cuenta de \*\*\*, a partir del treinta de junio de dos mil uno, contenido dentro de su expediente personal, el cual obra dentro de los sistemas de cómputo y base de datos de

dicho instituto, dando fe que sí existe dentro del sistema computarizado del \*\*\*, que la actora \*\*\* se en cuenta registrada y tiene el carácter de acreditada; que la última fecha de pago registrada dentro del estado de cuenta de dicho instituto en relación a la ahora actora, lo es de fecha treinta de junio de dos mil uno; y, que no existe registro de algún otro pago a nombre de la acreditada posterior al treinta de junio de dos mil uno.

Atendiendo a lo anterior, dicha documental se robusteció con la inspección antes mencionada, por lo cual, a ambas probanzas se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 343 y 348 del Código Procesal de la Materia.

Sin que pase inadvertido para ésta autoridad que el instituto demandado **objetó** la documental *-estado de cuenta-*, bajo el argumento de que carece de valor probatorio al resultar una copia simple, pero también lo es, que tal y como se señaló anteriormente se robusteció con la inspección judicial ofertada en autos, por lo cual, dicha objeción resulta ***infundada e improcedente.***

Aunado a lo anterior, la institución bancaria demandada denominada \*\*\*, por conducto de su apoderado licenciado \*\*\* al dar contestación a la demanda incoada en contra de su representada manifestó que se cedieron los derechos de dicha hipoteca al \*\*\*, con fecha dieciséis de noviembre de dos mil seis, confesión con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 338 del Código Adjetivo Civil, por lo cual, se debe presumir que carece de derecho para reclamar lo relativo a dicha hipoteca y en nada le perjudicaría que fuese cancelada debido a la prescripción reclamada.

Finalmente, existen las pruebas **instrumental de actuaciones**, y, **presuncional legal y humana**, mismas que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código

Procesal de la Materia, toda vez que con el cúmulo probatorio antes valorado se obtiene lo siguiente:

➤ Que entre las partes del presente negocio se celebró un contrato de mutuo con interés, garantía hipotecaria y reconocimiento de adeudo, el diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, otorgando como garantía la demandante el inmueble motivo del presente negocio, con la aclaración de que la actora lo realizó con el consentimiento de su esposo \*\*\*;

➤ Se realizó la inscripción de dos hipotecas una a favor del \*\*\* actualmente \*\*\*, inscrito bajo el número \*\*\*, libro \*\*\*, inscripción \*\*\*, de fecha \*\*\*, \*\*\*, y, otro a favor de \*\*\*, misma que se inscribió en el libro \*\*\*, inscripción \*\*\*, de fecha \*\*\*;

➤ La demandante \*\*\*, se obligó a cubrir las mensualidades en relación a dicho crédito mediante mensualidades y que en caso de dejar de pagar a su vencimiento uno o más de los abonos a favor del banco o dos abonos quincenales al fondo, se determinaría la rescisión del contrato;

➤ Que la actora incumplió con sus obligaciones a partir del treinta de junio de dos mil uno, por lo cual, se debería haber determinado la rescisión del contrato a partir del treinta y uno de julio del mismo año;

➤ La institución bancaria demandada denominada \*\*\*, por conducto de su apoderado licenciado \*\*\* manifestó que se cedieron los derechos de dicha hipoteca al \*\*\*, con fecha dieciséis de noviembre de dos mil seis, por lo cual, se debe presumir que carece de derecho para reclamar lo relativo a dicha hipoteca y en nada le perjudicaría que fuese cancelada debido a la prescripción reclamada; y,

➤ Que \*\*\*, esposo al momento de la celebración del contrato de mutuo de la ahora actora, mediante convenio judicial aprobado dentro de los autos del expediente número \*\*\*, del índice del \*\*\*, le cedió el cincuenta por ciento de los derechos

que le correspondían en relación al inmueble multi-  
mencionado a \*\*\*.

De conformidad con lo antes señalado, se declaran **fundadas y por ende procedentes**, las **excepciones de falta de acción y de derecho de la parte actora para demandar a su representada la cancelación de la hipoteca base de la acción**, y, la de **falta de legitimación pasiva**, opuestas por la demandada \*\*\*, por conducto de su apoderado, esto debido a la cesión del crédito cuya cancelación se reclama a favor de la co-demandada \*\*\*.

Así mismo, se declara **infundado e improcedente**, el litisconsorcio pasivo necesario *-que en su caso sería activo-*, opuesto por la demandada \*\*\*, por conducto de su apoderada, debido a que tal y como se señaló anteriormente \*\*\*, cedió el cincuenta por ciento que le correspondía en relación al inmueble motivo del presente negocio, sin que pase inadvertido que se haya omitido realizar dicho trámite ante notario público, pero también lo es que fue aprobado en sus términos mediante convenio celebrado dentro de los autos del expediente número \*\*\*, por lo cual, dicha persona carecería de derecho para intervenir dentro del presente juicio.

Expuesto todo lo anterior, es más que evidente que la acción de cancelación de hipoteca que se demanda en el presente juicio, es procedente, porque como quedó acreditado con el cúmulo probatorio antes valorado, el crédito otorgado a favor de la actora se hizo exigible a partir de su incumplimiento que lo fue precisamente el treinta y uno de julio de dos mil uno y de la nota de presentación que obra al reverso del escrito inicial de demanda se advierte que fue presentada el catorce de septiembre de dos mil veinte, esta con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código Procesal, por lo cual, los diez años para exigir el cumplimiento y acorde al

numeral 1171 antes transcrito, feneció el treinta y uno de julio de dos mil once.

**VI.-** Procediendo con las **excepciones** planteadas por la demandada \*\*\*, por conducto de su apoderada, siendo éstas las siguientes:

**A).-** La de **improcedencia de la acción de prescripción de la acción hipotecaria respecto a hipotecas**, consistente en la improcedencia de las prestaciones en atención a que el origen de la hipoteca lo fue un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y reconocimiento de adeudo, formalizado en escritura pública número \*\*\*, volumen \*\*\*, de fecha \*\*\*, levantada ante la fe del \*\*\*, mediante el cual se le otorgó un crédito a la parte actora, considerando que el título décimo quinto, capítulo I, del Código Civil del Estado, establece la hipoteca entendida como un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al dueño del bien gravado y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y su preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación.

**B).-** La de **falta de declaración de prescripción de la obligación principal**, consistente en que la parte actora no demuestra con documento alguno que ha sido declarada prescrita la acción hipotecaria respecto de la obligación principal, atendiendo a que las obligaciones accesorias no tienen entidad autónoma, pues dependen de otra principal a la que complementan o garantizan y respecto de la cual están subordinadas.

Excepciones que resultan **infundadas** e **improcedentes**.

Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto, la hipoteca es considerada como un derecho real, pero también, lo es que la parte actora lo que pretende es que se declare la

prescripción negativa y como consecuencia la cancelación de las hipotecas debido a que se ha excedido el término para ejercitar la acción en su contra debido a la falta de pago en relación al crédito que le fue otorgado para la adquisición del inmueble ya mencionado mismo que quedó en garantía hipotecaria, hipótesis que encuentra sustento en los artículos 1170 y 1171 del Código Civil transcritos anteriormente.

Además, de lo anterior se apoya en la 2da. Clínica Procesal Civil, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, cuyo tema lo fue: "**Vía en que se debe admitir a trámite una demanda en donde se pretende sea decretada la prescripción negativa en relación a un crédito hipotecario para cancelar la hipoteca**".

Por lo tanto, lo que pretende con este negocio es precisamente la prescripción de la acción principal a efecto de omitir cubrir el adeudo pendiente, debido a la falta de ejercicio de los acreedores hipotecarios aún y cuando incurrió en mora hace más de diez años.

**C).- La de falta de acción y derecho,** de la actora para entablar la demanda, pues no hay tanto de hecho como jurídicamente una razón para que la hoy parte actora acuda a un procedimiento judicial, pues no se actualiza los supuestos y por tanto requisitos necesarios para la acción que reclama, además de que la parte actora incumple con los requisitos estipulados en los artículos 91 y 92 del Código de Procedimientos Civiles, ya que es omisa en exhibir documentación con la cual acredite que realizó todos los pagos con su representada para prescribir el bien inmueble que nos ocupa.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, atendiendo a que tal y como se señaló anteriormente, la parte actora ofertó las pruebas pertinentes a efecto de acreditar la acción de cancelación de hipoteca por prescripción, aunado a

que contrario a lo que señala la excepcionante no tenía porque exhibir los recibos para acreditar que realizó todos los pagos, ya que precisamente la ejercita por la falta de pago.

**D).- La *derivada del artículo 17 del Código Civil del Estado***, debido a que la parte actora reclama la prescripción de la acción hipotecaria respecto de las hipotecas antes aludidas, figura de la cual se presume que resulta de la existencia de un hecho ilícito, como lo es el supuesto no pago y con motivo de él la deudora buscar obtener un lucro a costa del acreedor al cual se le causa un perjuicio, actualizándose lo establecido en dicho precepto.

Excepción que resulta ***infundada e improcedente***, debido a que no se puede considerar un hecho ilícito el no pago de las mensualidades a las cuales se obligó en el contrato celebrado entre las partes, aunado a que la excepcionante tuvo la oportunidad de demandar por la rescisión del mismo y cobrarse con la garantía hipotecaria que lo fue precisamente el inmueble objeto del acuerdo de voluntades, situación que no aconteció, por lo cual, su derecho ha prescrito y lo procedente sería la cancelación de los gravámenes que pesan sobre el mismo.

**E).- La de *non mutatis libelo***, consistente en que la parte actora no podrá variar su demanda ni ofrecer pruebas para acreditar extremos más allá de lo manifestado en su escrito inicial, pues ello quedará fuera de la litis y no se deberá pronunciar sobre dichos hechos.

Excepción que resultan ser simples manifestaciones realizadas por dicho instituto, aunado a que la parte actora en forma alguna pretendió variar la litis ni ofrecer pruebas diversas a lo señalado en su escrito inicial de demanda.

**F).- La de *improcedencia del pago de gastos y costas***, ya que en principio está nunca fue demandada por la parte actora por lo cual esta autoridad se encuentra

imposibilitada para el pago de este concepto y en segundo lugar toda vez que es improcedente la acción intentada por los actores, al pago de gastos y costas deberá seguir igual suerte y declararse improcedente, debiendo en cambio condenar a la parte actora al pago de gastos y costas que se ocasionaron por su culpa, al llamar a juicio sin necesidad a su representada.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que tal y como se señaló anteriormente y contrario a lo que señala la parte excepcionante su contraria acreditó plenamente la acción intentada.

Aunado a lo anterior, también lo es que el presente negocio se encuentra dentro de los casos de excepción a que se refiere el numeral 129 del Código Procesal Civil, es decir, se hacía necesaria la intervención jurisdiccional para la solución de la presente controversia, ya que la acción de cancelación de hipoteca es de aquellas que debe ser resuelta por la autoridad jurisdiccional.

**G).-** La de **interrupción de la prescripción**, consistente en el reconocimiento del adeudo que realiza la parte actora en relación con el crédito otorgado mediante el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, esta obligación principal, acorde al artículo 1168 del Código Civil del Estado, que establece que se interrumpe la prescripción cuando la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente de palabra, por escrito o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Además de que la parte actora a lo largo de su escrito inicial de demanda reconoce de sus obligaciones, es decir, su adeudo, que tiene con el Fondo respecto de la obligación principal, por tanto, es que el término para que la prescripción principal prescriba se encuentra interrumpida.

Excepción que resulta **infundada** y por ende **improcedente**, toda vez que si bien es cierto, la demandante



señala que el último pago que realizó en relación al crédito que le fue otorgado fue el treinta de junio de dos mil uno, dicha manifestación resulta ser precisamente a efecto de determinar la prescripción negativa a su favor, esto debido a que la acreedora omitió ejercer la acción legal correspondiente para lograr el pago y no por ello, se debe tener la interrumpida la prescripción.

**H).- La de *falta de cumplimiento de la condición a la cual está sujeta la acción***, consistente en que se reclama la prescripción de la acción hipotecaria respecto de las hipotecas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, bajo el número \*\*\*, del libro \*\*\*, de la \*\*\*, del \*\*\*, de fecha \*\*\*, a favor de \*\*\* y bajo el número \*\*\*, del libro \*\*\*, de la \*\*\*, del \*\*\*, de fecha \*\*\*, a favor de \*\*\*.

Aunado a que la acción se encuentra dirigida a la prescripción de obligaciones accesorias, sin embargo, el nacimiento de este tipo de compromisos es una principal, por lo cual la condición a la cual está sujeta la acción, lo sea la extinción o prescripción de la obligación que le dio origen, sin que en el caso concreto haya acontecido, pues lo reclamado depende de esta última.

Excepción que resulta ***infundada e improcedente***.

Lo anterior deviene en que precisamente se ejercita la acción cuya resolución nos ocupa para el efecto de que se extinga el derecho de pedir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción a favor de la actora, esto debido a que ha transcurrido el lapso de diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, esto acorde a los numerales 1170 y 1171 del Código Civil del Estado.

En consecuencia, resulta procedente la acción incoada por la actora, por ende ha lugar a declarar la cancelación de las inscripciones de la garantía hipotecaria, en virtud, de que como se dijo, se encuentra prescrita la acción hipotecaria.

**VII.-** Bajo éste contexto se declara procedente la vía en que se intentara y en ella la actora \*\*\*, probó su acción, el \*\*\* omitió acreditar sus excepciones, y \*\*\* actualmente \*\*\*, acreditó sus excepciones de **falta de acción y de derecho de la parte actora y falta de legitimación pasiva.**

En consecuencia, se ordena en términos del artículo 2815 fracción VII del Código Civil del Estado, la cancelación de las hipotecas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, siendo éstas las siguientes:

La asentada bajo el número \*\*\*, del Libro número \*\*\*, de la \*\*\*, de fecha \*\*\*, cuyo acreedor es: el \*\*\*, actualmente \*\*\*; y,

La que consta en el número \*\*\*, del Libro número \*\*\*, de la \*\*\*, de fecha \*\*\*, cuyo acreedor es: el \*\*\*.

Mismas que obran marginalmente en las escrituras a nombre de \*\*\* **y/o** \*\*\*, inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número \*\*\*, del libro número \*\*\*, de la \*\*\*, con folio real \*\*\* y con clave catastral \*\*\*, respecto del inmueble que a continuación se describe:

\*\*\*, con superficie de \*\*\* y que linda: \*\*\*

De igual modo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar atento oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para que realice las cancelaciones de las hipotecas realizadas a favor del \*\*\* actualmente \*\*\*, que obran respecto del inmueble descrito en el párrafo que antecede.

Con fundamento en el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se hace condena en costas, toda vez que en el presente caso se hacía necesaria la intervención jurisdiccional para la solución de la presente controversia, ya que la acción de cancelación de hipoteca es de aquellas que debe ser resulta por la autoridad jurisdiccional.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**Primero.-** El suscrito juez es competente para conocer del presente negocio.

**Segundo.-** Se declara procedente la vía intentada.

**Tercero.-** Se declara que la actora \*\*\*, probó su acción, el \*\*\* omitió acreditar sus excepciones y \*\*\* actualmente \*\*\*, acreditó sus excepciones de ***falta de acción y de derecho de la parte actora y falta de legitimación pasiva.***

**Cuarto.-** En consecuencia, se ordena en términos del artículo 2815 fracción VII del Código Civil del Estado, la cancelación de las hipotecas inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, siendo éstas las siguientes:

La asentada bajo el número \*\*\*, del Libro número \*\*\*, de la \*\*\*, de fecha \*\*\*, cuyo acreedor es: el \*\*\*, actualmente \*\*\*; y,

La que consta en el número \*\*\*, del Libro número \*\*\*, de la \*\*\*, de fecha \*\*\*, cuyo acreedor es: el \*\*\*.

Mismas que obran marginalmente en las escrituras a nombre de \*\*\* **y/o** \*\*\*, inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número \*\*\*, del libro número \*\*\*, de la \*\*\*, con folio real \*\*\* y con clave catastral \*\*\*, respecto del inmueble que a continuación se describe:

\*\*\*, con superficie de \*\*\* y que linda: \*\*\*

**Quinto.-** De igual modo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar atento oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, para que realice las cancelaciones de las hipotecas realizadas a favor del \*\*\* actualmente \*\*\*, que obran respecto del inmueble descrito en el párrafo que antecede.

**Sexto.-** No se hace especial condena en costas.

**Séptimo.-** 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 Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Octavo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I,** lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, que autoriza.- Doy Fe.

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL  
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La presente resolución se publica en Lista de Acuerdos el \*\*\*.- Conste.- Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García.

L'ALPR

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 0877/2020, dictada en fecha once de octubre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veinticinco 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 suprimieron datos de las partes, así como de todas las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-