

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

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** promovió *** en contra de *** en la que se ordeno llamar a juicio al ***, en debido cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictada por el ***, dentro de los autos del Juicio de Amparo Directo Civil número ***, promovido por ***, se deja insubsistente la sentencia definitiva dictada por éste juzgador el *** y se procede a dictar una nueva de acuerdo a los lineamientos establecidos por dicha autoridad federal, procediendo 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, 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 pleito, 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.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente juicio, toda vez que se ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en el Primer Partido Judicial de Aguascalientes, Aguascalientes, es decir, dentro del ámbito de Competencia de este Tribunal, en términos de lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, donde además de la Territorialidad esta Autoridad es Competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen

los artículos 2°, 38 y 39, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.

III.- El licenciado ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A) *Por la declaración judicial de vencimiento anticipado del **CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE EN FORMA DE APERTURA CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebro mi representada con la ahora parte demandada mediante Escritura Pública número *** inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes, bajo el número *** del Libro *** de la ***, de fecha ***, así como bajo el número *** del Libro *** de la *** de fecha ***, por haber incurrido la parte demandada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula DECIMA PRIMERA inciso A) del referido Contrato, lo cual se acreditara en su momento procesal oportuno.*

B) *Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de **\$462,052.54 (CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS 54/100 MN)** la cual incluye saldo insoluto de capital e intereses ordinarios y moratorios a la fecha de la certificación que se exhibe.*

C) *Por el pago de los **INTERESES ORDINARIOS** pactados en el contrato de referencia en los términos de la cláusula QUINTA del citado instrumento, a partir de la fecha de presentación de esta demanda y hasta la total solución del presente negocio.*

D) *La **ejecución de la garantía** otorgada en favor de nuestra representada, ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria.*

E) Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine”.

Por su parte, los demandados ***, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, según se desprende del escrito presentado el día treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho –*fojas de la setenta y tres a la setenta y cinco*-, mediante el cual niegan que la parte actora tenga acción y derecho para demandarles en la vía y forma que propone atendiendo a que la acción hipotecaria intentada resulta improcedente, pues en el presente caso no existe ninguna hipoteca constituida atendiendo a que por resolución judicial se le ordenó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado cancelar las inscripciones de compraventa contenidas en la escritura que le sirve como base de su acción a la parte actora, siendo que entre las mismas se encuentra la que celebraron el doce de junio de dos mil catorce, quedando cancelada también la hipoteca descrita en dicho instrumento, constituida en esa misma fecha.

Debido a lo anterior, afirman que la garantía hipotecaria que pretende hacer valer la parte actora no existe, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **improcedencia de la vía**.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En cuanto al tercero llamado a juicio *** omitió dar contestación a la demanda generadora del presente negocio.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a los demandados los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del Código Procesal Civil del Estado.

IV.- En debido cumplimiento a la ejecutoria de amparo, previo al análisis de la acción hipotecaria intentada la parte actora y, acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede al análisis de las excepciones dilatorias interpuestas por la parte demandada, esto debido a que dicho numeral contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, ya que de ser procedentes alguna de ellas, dicha circunstancia imposibilitaría a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en 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, los demandados *** opusieron la excepción de **improcedencia de la vía,** misma que hacen consistir en el hecho de que la hipoteca constituida sobre el lote número ***, de la manzana ***, *** fue cancelada mediante orden judicial decretada por el ***, dentro del Juicio *** tramitado dentro del expediente ***, lo anterior en cumplimiento a la ejecutoria de amparo en revisión *** dictada por el ***, por

lo que la hipoteca antes mencionada no existe, de donde deviene la improcedencia de la vía intentada.

Excepción que resulta **fundada** y **procedente**, en atención a lo siguiente:

El artículo 549 del Código Adjetivo Civil del Estado de Aguascalientes, establece:

“Artículo 549.- *El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

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 del pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los artículos 1830 y 2785 del Código Civil”.

Por su parte, el artículo 12 del ordenamiento legal antes invocado dispone:

“Artículo 12.- *Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”.*

De lo anterior se desprende, que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- *La existencia de un crédito a favor del actor.*
- *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- *Que el crédito sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.*

Lo anterior, encuentra sustento en la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de registro 178562, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Mayo de 2005, Tesis: XX.1o.190 C, página 1397, cuyo epígrafe y texto lo son:

“ACCIÓN HIPOTECARIA. REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL DOCUMENTO BASE PARA EJERCITARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIAPAS).- El artículo 454 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chiapas dispone que cuando un juicio tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario, es indispensable que se cumpla con los siguientes requisitos: que el crédito conste en escritura pública o escrito privado en los términos de la legislación común, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad; y, que sea de plazo cumplido. Por otra parte, el diverso numeral 2889 del Código Civil de la entidad establece que si el crédito hipotecario excede de quinientos pesos, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública, y cuando no exceda de esa cantidad, en escrito privado ante dos testigos; por tanto, si se ejercita la acción hipotecaria sustentada en un documento privado, que si bien se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, pero que no obstante ello, el crédito supera el monto de quinientos pesos, es inconcuso que debe cumplir con la formalidad requerida para la procedencia de la acción, consistente en que la hipoteca conste en escritura pública”.

Ahora bien, la parte demandada basa su excepción en el hecho de que la hipoteca no existe, toda vez que la misma fue cancelada por resolución judicial, siendo que para tal efecto, ofertó la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por el *** –foja noventa y dos-, probanza que goza de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al tratarse de afirmaciones practicadas por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se advierte lo siguiente:

"a).- Que en cumplimiento a la ejecutoria de amparo en revisión *** emitida por el ***, mediante proveído del *** se tuvo por recibido oficio número 1090 dentro del Toca Civil número ***, suscrito por la **Licenciada MARÍA DEL CARMEN MARTÍNEZ NAVA**, Secretaria de Acuerdos del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por medio del cual remitió testimonio de la resolución dictada en fecha *** por la Sala Civil de ese Tribunal, **en cumplimiento a la ejecutoria de**

amparo en revisión civil número * dictada por el *****, el cual revocó el auto de fecha ***, **desaprobó el remate efectuado el *****, ambos dictados por esta autoridad; de igual forma, y se ordenó **la reapertura del periodo de ejecución, notificando personalmente el proveído correspondiente del acreedor ***** para que tenga conocimiento del estado de la ejecución y se proceda nuevamente al avalúo de los bienes en los indicados en el último considerando del testimonio de resolución que se recibe; virtud a lo cual se requirió en los siguientes términos:

- *** a fin de que realizará la ***, así como **los trámites necesarios para que los registros de inscripción y traslado de dominio ante el Registro Público de la Propiedad y Dirección de Catastro en el Estado, queden sin efectos, volviendo al estado en que se encontraban antes de la escritura que se cancela.**

- **SECRETARÍA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES**, para que exhibiera la cantidad de **\$57,959.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de pago de los adeudos de impuesto predial de los bienes embargados.

- ***, para que el **exhibiera** la cantidad de **\$6,533,578.00 (SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)** que le fue entregada como pago de las prestaciones reclamadas y condenadas a la demandada dentro del juicio que nos ocupa.

- Adjudicatario *** para que **entregará la posesión de los bienes inmuebles adjudicados a su favor** y entregados mediante diligencia practicada en fecha ***.

- **Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado** a fin de que dejara sin efectos la cancelación de los gravámenes registrados bajo los números *** del libro *** y *** del libro ***, ambos pertenecientes a la ***.

- ***, para que girara sus instrucciones a quien corresponda, a fin de que a su vez turnara oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado a fin de que deje sin efectos las cancelaciones de embargo realizadas en atención

a los oficios número 0814, 0559 y 0560 dirigidos al citado Juez respecto del expediente *** del índice del Juzgado a su digno cargo y ordene de nueva cuenta los registros de los gravámenes cancelados a fin de que prevalezcan dichos, y así, prevalezca el estado en que se encontraban.

b) mediante volante *** la Jefa del Departamento de Embargos de Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado hizo del conocimiento de esta autoridad que la hipoteca que de origen del expediente al rubro indicado no se encontraba vigente, virtud a lo cual mediante proveído del *** se ordene girarle atento oficio a fin de dejar vigentes las hipotecas de los lotes motivo del presente asunto; siendo que mediante diverso número *** dicha servidora público manifestó haber dado cumplimiento al requerimiento en los términos solicitados.”

Ahora bien, a fin de justificar la información rendida, dicha autoridad anexó a su informe, copias certificadas de lo siguiente:

A) Auto de fecha *** -fojas de la noventa y tres a la noventa y ocho-, en el cual se tuvo por recibido el oficio suscrito por la licenciada Ma. del Carmen Martínez Nava, Secretaría de Acuerdos del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, derivado del Toca Civil número *** en donde ciertamente se advierte que de manera judicial, se ordenó la **cancelación** de la **escritura pública número ***** -relativa a la **adjudicación por remate** que otorgó la licenciada ***, asistida de su Primer Secretaria de Acuerdos licenciada *** en rebeldía de *** como parte vendedora a favor de *** en carácter de comprado-, **debiendo quedar sin efectos los registros de inscripción de traslado y de dominio** ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y Dirección de Catastro en el Estado de Aguascalientes, **volviendo los bienes al estado en el que se encontraban antes del tiraje de la mencionada escritura.**

Por otro lado, del mismo proveído se advierte, que el adjudicatario *** fue requerido a fin de que entregara la posesión de los bienes inmuebles adjudicados a su favor mediante el remate celebrado en fecha *** *–diligencia que de igual forma quedó desaprobada mediante resolución dictada dentro de los autos del toca civil en cita–*, inmuebles entre los que efectivamente figura el bien inmueble objeto del presente negocio *–marcado con el número veintitrés (visible a foja noventa y seis de los autos)–*.

B) Oficio emitido por la licenciada *** Jefa del Departamento de Embargo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado *–foja ciento siete–*, mediante el cual informa *** *** Juez Segundo de lo Mercantil en el Estado, que en relación con dicho expediente, **quedó vigente la inscripción de hipoteca a favor de *****, **inscrita bajo el número *****, **libro *****, **de la *****, **municipio de Aguascalientes**, sobre los lotes de dicho asunto, anexándose reporte de los inmuebles cuyo gravamen quedó subsistente, entre los cuales se encuentra el bien objeto del presente negocio, marcado con el folio real *** y clave catastral *** *–foja ciento doce–*.

De igual forma, existe la **confesional**, a cargo de *** desahogada en audiencia celebrada el *** *–fojas de la ciento veinticuatro a la ciento veintiséis–*, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte demandada *–foja ciento veintitrés–*, probanza que se valora de conformidad con lo establecido por el artículo 337 del Código Procesal Civil del Estado, en virtud de haber sido hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y de hechos de su representada, concernientes al negocio, y de cual se advierte que el licenciado *** indicó ser cierto que su representada pactó

con los demandados poner a su disposición la cantidad de cuatrocientos setenta y dos mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional con el fin de que éstos últimos pudieran adquirir una casa, siendo esta la construida sobre el lote ***, de la manzana ***, sin embargo, dicho monto fue entregado por su representada directamente a ***, afirmando la parte actora que es aquella persona que contaba con el carácter de vendedor y propietario del inmueble *-posiciones primera y segunda-*.

Así mismo, negó que su representada tuviese conocimiento de que la hipoteca que se constituyó a su favor sobre el lote ***, de la manzana *** del ***, fue cancelada en cumplimiento de la ejecutoria de amparo en revisión *** dictada por el *** *-posición tercera-*.

Finalmente, la parte demandada ofertó como pruebas de su parte la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, mismas que en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor probatorio pleno, esto en atención a que del cúmulo probatorio antes valorado, ciertamente se desprende la inexistencia de la hipoteca debidamente inscrita que sirvió de base para el reclamo que hace la parte actora, toda vez que la escritura que sirvió de antecedente a aquella en la que se hizo constar dicho gravamen fue cancelada *-escritura pública número ***, del volumen ***, de fecha ***-*.

Por lo anterior, al haberse omitido acreditar que el crédito del cual se reclama su cumplimiento se encuentra garantizado con hipoteca debidamente inscrita *-el cual resulta ser un requisito para la procedencia de la acción hipotecaria-*, acorde al numeral 549 antes transcrito,

resulta improcedente la vía planteada dentro del presente negocio.

V.- En tal orden de ideas, se declara que los demandados ***, acreditaron su excepción de improcedencia de la vía.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se dejan a salvo los derechos de la parte actora ***, para que los haga valer en la vía y forma que estime pertinentes.

Con fundamento en lo dispuesto por el numeral 128 del ordenamiento legal antes invocado, se condena a la actora ***, al pago de los gastos y costas generados con motivo del presente negocio a favor de los demandados ***, al considerársele parte perdedora dentro del juicio que nos ocupa, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

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.- En debido cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictada por el ***, dentro de los autos del Juicio de Amparo Directo Civil número ***, promovido por ***, se deja insubsistente la sentencia definitiva dictada por éste juzgador el ***.

Segundo.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente asunto.

Tercero.- Se declara que los demandados ***, acreditaron su excepción de improcedencia de la vía.

Cuarto.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora ***, para que los haga valer en la vía y forma que estime pertinentes.

Quinto.- Se condena a la actora ***, al pago de los gastos y costas generados con motivo del presente negocio a favor de los demandados ***, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Sexto.- Remítase copia certificada de la presente resolución a la autoridad federal en debido cumplimiento a la ejecutoria de amparo.

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 Í, definitivamente 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**, con quien actúa y autoriza.- DOY FE.

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos en fecha ***. - conste.- Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García.

L'ALPR/*dads**

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 1003/2018, dictada en fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de diecisiete 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.-