

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticuatro de mayo de los mil dieciocho.-

V I S T O S los autos del expediente número ***** relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** en contra de ***** y ***** y siendo su estado de dictar **sentencia definitiva** se procede a la misma al tenor de 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 establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y en el presente caso se ejercita la acción real hipotecaria para cancelación de gravamen sobre un inmueble ubicado dentro

de la jurisdicción de este Juzgador, por lo que resulta competente esta autoridad.-

III.- Es procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda la cancelación de la hipoteca constituida en inmueble de su propiedad, fundándose en que ya se ha extinguido la obligación que garantizaba dicho inmueble, por tanto se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan que es procedente la vía Hipotecaria cuando la acción consiste en 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, bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.-

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“A.- Para que por sentencia ejecutoriada que se dicte por esta Autoridad Jurisdiccional, se declare la cancelación del gravamen consistente en la hipoteca constituida a favor del demandado *****, misma que se encuentra debidamente inscrita ante la dependencia registral demandada, bajo el número del libro **** de la Sección **** del Municipio de Aguascalientes, de fecha *****; B).- Para que en consecuencia de la prestación anterior, y mediante la sentencia ejecutoriada que se dicte por parte de esta Autoridad, se condene al ***** a cancelar la inscripción del gravamen que se encuentra debidamente inscrito en esta dependencia, bajo el número del libro ***** de la Sección ***** del Municipio de*

Aguas calientes, de fecha *****, y que lo es respecto del inmueble ubicado en la CALLE ***** NUMERO ***** DE LA COLONIA ***** DE ESTA CIUDAD;

C).- Para que por sentencia ejecutoriada que se dicte por parte de esta Autoridad Jurisdiccional, se condene a los demandados al pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio”.- **Acción que contemplan los artículos 11 del Código de Procedimientos Civiles, 2815 y 2905 fracción II del Código Civil, ambos vigentes del Estado.-**

El demandado *****, dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan despreñándose de su escrito de contestación de demanda que opone excepción en el sentido de que la demandad aún adeuda cantidad relativa al préstamo que se le otorgó con garantía hipotecaria.-

El demandado *****, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, y dado a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de

esta colación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”.- *Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).*

En observancia a lo anterior, se analizan las constancias que integran el sumario que se resuelve y considerando para esto que la finalidad primordial del emplazamiento consiste en que el demandado adquiera pleno conocimiento de que se ha promovido un proceso judicial en su contra, saber quién lo demanda, el juzgado ante el cual se le ha demandado, el juez que conoce de la causa y el contenido de la demanda, para el efecto de que esté en aptitud de producir su defensa de la mejor manera y no se dicte un fallo en su contra por la falta de conocimiento de la demanda, razón por la cual el legislador en los artículos comprendidos del 107 al 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ha fijado las reglas que deben observarse para llevar a cabo el emplazamiento, en especial, lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, los cuales sí se cumplieron pues según la razón agregada a foja diez de autos, se desprende que el notificador se constituyó al domicilio señalado por el actor como el del demandado, donde fue atendido por ***** quien dijo ser empleado de ese lugar, por lo tanto una vez que el notificador se cercioró de ser el domicilio donde se encuentra el demandado, procedió a emplazarlo

corriéndole traslado con copias de la demanda debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del juzgado, para que dentro del término de nueve días se presentara ante este juzgado a dar contestación de la demanda interpuesta en su contra, firmando el acta levantada la persona que atendió al notificador, consecuentemente se desprende que dicho emplazamiento se llevó a cabo de acuerdo a las normas que lo regulan señaladas en líneas interiores y pese a ello no dio contestación a la demanda entablada en su contra.-

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad, que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; en observancia a esto la parte actora y demandado físico exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones opuestas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, los antes citados ofrecieron y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el original del certificado de gravamen, expedido en fecha veintidos de febrero del año dos mil diecisiete, por el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, visible de la foja cinco a siete de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el inmueble ubicado en el lote número *****, manzana

**** del Fraccionamiento ***** del Municipio de Aguascalientes, registrado con un porcentaje de propiedad del cincuenta por ciento a nombre de *****, inscrito bajo el número ****, libro ****, Sección ***** de Aguascalientes, de fecha doce de febrero de mil novecientos ochenta y seis, reporta un gravamen inscrito en la Sección *****, libro ****, inscripción ****, de fecha veinte de abril de dos mil siete, a favor de ***** sobre los derechos de propiedad de la actora, por la cantidad de VEINTIDÓS MIL PESOS.-

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia del día catorce de mayo de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que celebró con la actora un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria el día diecisiete de abril de dos mil siete y para el pago y cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho acto, la actora garantizó con el cincuenta por ciento de los derechos de propiedad de la finca marcada con el número ***** de la calle *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, contrato que fue celebrado ante la fe del Notario Público número **** de los del Estado Licenciado ***** y que el monto de la operación fue por la cantidad de VEINTIDÓS MIL PESOS, sin que le beneficie a la oferente para demostrar que dio cabal cumplimiento al pago de las obligaciones contraídas en dicho acto y que no se le extendió la

cancelación de hipoteca por el pago total realizado por su parte, pues el absolvente contestó en sentido negativo las posiciones formuladas en tal sentido.-

CONFESIONAL EXPRESA que hace consistir en aquella que hace el demandado ***** en el hecho dos, inciso a) de su escrito de contestación al reconocer que es cierto que dicho demandado y la actora realizaron un contrato de mutuo al solicitarle un préstamo por medio de una hipoteca ante notario en el año dos mil siete; a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente el demandado de referencia en su escrito de contestación de demanda, específicamente al hecho dos, reconoció haber celebrado con la actora contrato de mutuo ya que le solicitó un préstamo por medio de una hipoteca ante el notario, en el año dos mil siete.-

Las pruebas admitidas al demandado ***,
se valoran de la siguiente forma:**

CONFESIONAL a cargo de *****, oahogada en audiencia de fecha catorce de mayo de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a la misma se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conoce al demandado ***** con quien celebró un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria del diecisiete de abril del año dos

mil siete y además que tiene un adeudo con el mismo derivado del contrato de mutuo que celebraron. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL E ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables a la actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL, sobre todo la legal que se derivan de los artículos 2815 y 2905 fracción II del Código Civil vigente del Estado, al disponer el primero de ellos que podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía y el segundo de ellos señala que se puede pedir la cancelación total de las inscripciones cuando se extinga por completo el derecho inscrito, por lo tanto, de acuerdo a la carga que se impone a la actora en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de demostrar su acción, ésta estaba obligada a demostrar en el juicio que el derecho que se garantizó con el crédito hipotecario, ya había quedado extinguido; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a

lo señalado por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la actora se le admitió la prueba DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el legajo de copias certificadas, por el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, referentes a la inscripción de propiedad en un cincuenta por ciento a favor de la actora, respecto del inmueble materia del presente juicio, el cual la parte actora adquirió en copropiedad con *****, en fecha treinta y uno de diciembre del año mil novecientos ochenta y cinco, por compraventa con el C. *****, en su carácter de dueño, la cual aún cuando se señaló fue admitida, sin embargo, la misma no fue anexada a la causa; asimismo, se admitió a la demandada la DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME a cargo de del NOTARIO PUBLICO NUMERO ***** DE LOS DEL ESTADO, licenciado *****, la cual no fue desahogada por causas imputables a su oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia del día nueve de enero de dos mil dieciocho.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a declarar como improcedente la acción intentada en este juicio y procedente la excepción opuesta por el demandado *****, tomando en consideración los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

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

Los preceptos antes transcritos establecen un derecho a favor de los interesados, en el sentido de que cuando se haya extinguido de cualquier forma el derecho inscrito, podrá pedirse la cancelación de la inscripción del gravamen que presenta un inmueble.-

En el caso que nos ocupa, si bien con las pruebas que fueron aportadas al juicio quedó probado que el demandado ***** otorgó un préstamo a la actora ***** por la cantidad de VEINTIDOS MIL PESOS, dejando esta última como garantía hipotecaria los derechos equivalentes al cincuenta por ciento que le corresponden sobre el inmueble que se describe en el certificado de libertad o existencia de gravámenes y que corre agregado de la foja cinco a la siete de autos y además se demostró que dicho préstamo se otorgó el día diecisiete de abril de dos mil siete, aunado a que el demandado ***** reconoció no haber ejercitado acción alguna en contra de la actora para su cumplimiento, sin embargo, se toma en consideración que la parte actora no aportó prueba alguna para determinar de qué forma se pactó el cumplimiento de dicha obligación de pago para poder establecer a partir de cuándo se podía empezar el cómputo de diez años

necesarios para la prescripción de la acción hipotecaria a que se refiere el artículo 2794 del Código Civil del Estado, pues es claro que la prescripción que refiere como causa para cancelar el gravamen del inmueble de su propiedad, empieza a computarse desde que pudo hacerse exigible la obligación garantizada y no como lo pretende la actora que es a partir de la suscripción del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que lo fue el diecisiete de abril de dos mil diecisiete, ya que el numeral antes invocado señala que la acción hipotecaria prescribirá a los diez años, *contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito*, por tanto, no demostró cuál fue la fecha límite en que debía pagarse la obligación contraída o partir de qué fecha dejó de cumplirse, para que la parte actora pudiera ejercitar la acción correspondiente dentro de los diez años siguientes a su incumplimiento, más aún, que la parte actora en sus prestaciones no reclama se declare la prescripción de la acción hipotecaria, por lo que esta autoridad solo debe atender a la petición de la cancelación del gravamen hipotecario, atendiendo al principio de congruencia que debe regir en toda sentencia acorde a lo previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; por lo tanto, no se demuestra que ha quedado extinguido por completo el derecho inscrito.-

Aunado a lo anterior, también se considera que no ha quedado extinguido el derecho inscrito, pues el demandado ***** sostiene en su contestación de demanda, que la actora no ha liquidado la cantidad que

le fue dada en mutuo, pues aún le adeuda CUATRO MIL PESOS más intereses, de lo cual se tuvo por confesa a la actora en la confesional a su cargo, lo que hace procedente la excepción que en tal sentido hace valer el citado demandado.-

En consecuencia de lo antes expuesto y fundado, **se declara que resulta improcedente la acción ejercitada** por no haberse acreditado que el derecho inscrito se ha extinguido por completo, por lo que no se actualiza el supuesto previsto en el artículo 2905 fracción II del Código Civil vigente del Estado para que proceda la cancelación total de dicho gravamen, razón por la cual **se absuelve a los demandados de las prestaciones que les fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.-**

En cuanto a los gastos y costas que son de orden público, se observa lo que señala el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**".

En observancia a esto y toda vez que no se acogieron las prestaciones reclamadas por la actora y sí fue procedente la excepción opuesta por el demandado OSCAR ROMO DÍAZ DE LEÓN, se considera perdidosa a la actora, razón por la cual **se condena a ***** al pago de gastos y costas del juicio a favor de *******, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia, sin que se haga especial condena por tal concepto en contra de la actora a favor del Registro Público de la

Propiedad y del Comercio del Estado, toda vez que este último no dio contestación a la demanda entablada en su contra de lo cual no se desprende que haya erogado gastos con motivo de su defensa.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 7º fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción II, 223 al 228, 551, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía en que promueve la parte actora en donde esta no acreditó su acción, ***** demandado no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra y el demandado ***** acreditó su excepción.-

TERCERO.- Se declara que resulta improcedente la acción ejercitada por no haberse acreditado que el derecho inscrito se ha extinguido por completo, razón por la cual se absuelve a los demandados de las prestaciones que les fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.-

CUARTO.- Se condena a ***** al pago de gastos y costas del juicio a favor de ***** , los cuales serán regulados en ejecución de sentencia, sin que se haga especial condena por tal concepto en contra de la actora a favor del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, por las razones indicadas en el último considerando de esta resolución.-

QUINTO.- Con fundamento en los artículos lo 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SEXTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, en definitiva lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONI PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** con quien actúa y da fe. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos que se fijó en estrados del juzgado con fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciocho.-

L' ECGH/dspa*