



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes,
veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho.

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

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos 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 en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso, dado que se ejercita la acción de Cancelación de Hipoteca, la cual corresponde a una acción real respecto de un bien inmueble que se ubica en esta ciudad capital, lugar en el que esta autoridad ejerce su jurisdicción. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma,

por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Se determina que la Especial Hipotecaria elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta pues como ya se ha señalado, ejercita la acción de Cancelación de hipoteca que reporta un inmueble de su propiedad y la misma queda comprendida dentro de aquellas a que se refiere el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que es propio que la misma se dirima en la vía propuesta por la parte actora, según lo que señala dicho precepto legal y regulada por los artículos que comprende el Capítulo Tercero, del Título Decimo Primero del Código antes invocado

IV. La actora ***** demanda en la vía especial hipotecaria a *****, *****, ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“PRIMERA. Para que por sentencia firme se declare y ordene su señoría cancelar la hipoteca a favor de Fovissste sobre el bien inmueble que ahora es de mi propiedad al haberlo adquirido por compra venta por parte de la vendedora ***** y como compradora la suscrita *****, respecto de la casa marcada con el número ***** de esta ciudad de Aguascalientes; con una superficie de ochenta y nueve metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE. *****; AL SUR. *****; AL ORIENTE. *****; AL PONIENTE. *****; Inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, bajo el número *****; fojas *****; del libro número *****; de la sección primera del municipio de Aguascalientes, con fecha *****; por tanto, surte efectos contra terceros. SEGUNDA. Como consecuencia de la prestación anterior, mediante sentencia firme se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad en el estado, cancele la inscripción de la hipoteca que pesa sobre el inmueble que nos ocupa propiedad de la suscrita a favor de Fovissste y que se encuentra inscrita bajo el número *****; a fojas ***** ;del libro número ***** , de la sección segunda del municipio de esta capital, de fecha *****.”.*** Acción que contemplan los artículos 2815 fracción II y 2905



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

fracción II del Código Civil, así como 549 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Da contestación a la demanda instaurada en contra del *****, el licenciado *****, quien se ostenta en su carácter de apoderado legal de la demandada y para acreditar el carácter con que se ostenta, adjunta a su contestación de demanda la documental que obra de la foja cincuenta y cuatro a la sesenta y seis de esta causa, que por referirse a copia fotostática certificada de testimonio de la escritura pública número *****, libro *****, volumen *****, tomo *****, de fecha cuatro de mayo de dos mil once, de la Notaría pública número ***** de las de la hoy Ciudad de México, tiene alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigentes del Estado; documental de la cual se desprende que *****, en su carácter de subdirector de asuntos jurídicos del señalado fondo y con facultades para hacerlo, otorgó poder para pleitos y cobranzas, entre otras personas, a *****, que por tanto, dicho profesionista se encuentra legitimado procesalmente para comparecer en la causa a nombre del fondo demandado, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil, en relación con el 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado ***** da contestación a la demanda instaurada en contra de su representado y manifiesta que opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Falta de Acción y de Derecho; **2.** Falta de interés y legitimación *ad causam*; **3.** La de oscuridad en la demanda e *inepto libelo*; **4.** La de Non Mutatis Libelo; **5.** El pago de gastos y costas; y **6.** Las que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

Por su parte, los demandados ***** y ***** , dan contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante un solo escrito, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** La de Falta de Acción y de Derecho en la actora; **2.** Falta de Interés y Legitimación *ad causam* y **3.** Cosa Juzgada.

El demandado ***** , no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en virtud de ello, se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió para emplazarlo, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"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, 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 violación 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."

Desprendiéndose de las constancias que integran el presente sumario a los cuales se les



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

conde de pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a *****, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado antes citado, por así habérselo informado *****, quien dijo laborar ahí, persona informante por cuyo conducto procedió a emplazar al demandado, entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda, copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda. En consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al registro demandado, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado cumplimiento a lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

V. En primer término, atendiendo a la contestación dada por el demandado *****, de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por *****.

La parte demandada *****, hace consistir

sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que el escrito de demanda carece de claridad en su exposición, tergiversa los tiempos y circunstancias, lo que genera contradicción en los hechos y las prestaciones reclamadas, dejando en indefensión a su representada, pues omite señalar causal alguna de las contenidas en el artículo 2815 del Código Civil vigente del Estado, para la cancelación de la hipoteca, dejando en estado de indefensión a su parte.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omite la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a cinco** de los autos, se desprende que la parte actora solicita que se ordene la cancelación de la hipoteca a favor de la demandada *****, respecto a un bien inmueble que es de su propiedad, al haberlo adquirido por medio de un contrato de compraventa, lo anterior toda vez que el crédito que garantiza dicha hipoteca se encuentra totalmente liquidado; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por el demandado *****, en el presente caso la accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo de la actora se aprecian los elementos suficientes para ello, aunado a lo anterior, su parte no se encuentra obligada a señalar la hipótesis normativa en que sustenta su pretensión, sino que con fundamento en lo que establece el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, únicamente se encuentra obligada a determinar con claridad su pretensión y el título o causa de pedir, es decir, los hechos en que funda su demanda; siendo que lo anterior no incide respecto de la procedencia o no de la pretensión hechas valer, pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Se invoca, por su argumento rector y razones que la integran, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, identificada con la clave XI.3o.1 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, mayo de mil novecientos noventa y siete, con número de registro 198841, página 647, que señala:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUELLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 327, fracciones IV y VI, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor."

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda

planeada.

VI. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”**; en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La CONFESIONAL a cargo de ***** , en la que ante la inasistencia de dicha demandada, fue **declarada confesa** de todas aquellas posiciones que previamente se calificaron de legales; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado; probanza de la cual se desprende que la demandada indicada confiesa, *que celebró un contrato de compraventa con la actora el día veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y uno, respecto del inmueble ubicado en la privada Eulalio Gutiérrez número ciento uno, calle del mismo nombre, colonia El Llanito de esta Ciudad, ante la fe del notario público número Tres de los del Estado; que solicitó y obtuvo una ampliación de contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de ocho millones de antiguos pesos ante el ***** , el veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, dando como garantía hipotecaria el inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad, que reconoce que a la fecha dicho adeudo se encuentra totalmente*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

liquidado; que reconoce que el ***** le estuvo descontando en forma quincenal de su salario el importe de los pagos para cubrir el adeudo hipotecario; que la fecha de su nacimiento es el nueve de agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro y que su RFC es *****.

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hace consistir en lo afirmado por el demandado ***** , al dar contestación al hecho marcado con el número cuatro, en primer lugar al confesar que no dio la información requerida por la actora señalando que es información confidencial; añado que al no suscitar explícitamente controversia respecto a los diversos hechos que su parte señala en el punto en comento, se tiene por admitido que al no tener el carácter de acreditada la parte accionante no pudo obtener información con su parte respecto al pago del crédito hipotecario obtenido por los demandados ***** y ***** , que por tanto no tiene forma de acreditar que dicho crédito está totalmente pagado: confesión a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 228, 247, 248, 252, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que la confesión solo puede producir efecto en lo que perjudica al que la hace, debe ser hecha en el juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, respecto a hecho propio, o en su caso del representado o del cedente y concerniente al negocio, por lo que con la confesión señalada se acredita que el demandado ***** no dio la información requerida por la actora señalando que es información confidencial; así como que al no tener el carácter de acreditada la parte accionante no pudo obtener información con su parte, respecto al pago del crédito hipotecario obtenido por los demandados ***** y ***** , que por tanto no tiene forma de acreditar que dicho crédito está totalmente pagado.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública de compraventa número doce mil trescientos noventa y tres, volumen sesenta y nueve, de la Notaria Pública número tres en el Estado, de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y uno, que obra de la foja veintidós a la veinticuatro de autos, el certificado de gravámenes de fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete, respecto del inmueble materia de este juicio, documento visible a foja siete y ocho de autos; y, la copia del estado de cuenta de ***** a nombre de la acreditada ***** , visible a foja veintiséis de autos; respecto a las cuales la demandada ***** las objetó por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando en esencia que respecto a las dos primeras, que no sirven para dilucidar la controversia que nos ocupa, que por tanto se les debe negar valor probatorio y respecto a la última de ellas, que la misma no es un documento emitido por su representada, que se trata de una copia simple y que por tanto no se le debe conceder valor probatorio; argumentos que se consideran infundados y, por ende, improcedentes, pues contrario a lo manifestado por el instituto demandado, las documentales señaladas en primer término, si guardan relación a la litis planteada, pues se refieren al inmueble que es materia del presente asunto, en específico sobre el que descansa la garantía real de la cual pretende la parte actora su cancelación, de ahí que si tengan relación directa con la litis, aunado a que la parte actora pretende acreditar con las mismas el derecho que le asiste para demandar, es decir, es causa directamente relacionada con el objeto del presente juicio; ahora bien, respecto a la tercera documental, si bien la misma se refiere a una copia simple, a la que no se le podría conceder valor si se encontrara su contenido aislado, empero, de la causa se advierte que la misma se encuentra



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

admiculada con el documento que anexó a su informe el instituto demandado y que obra a foja ciento sesenta y siete de autos, por lo que dicha documental no debe valorarse como una copia simple aislada, pues su contenido se encuentra robustecido con la documental señalada, en mérito de lo anterior, la objeción planteada por el instituto demandado, resulta improcedente, por lo que a las documentales en comento se les concede valor probatorio, a las primeras dos de ellas, pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos emitidos por servidor público dotado de fe pública y por servidor público en ejercicio de sus funciones, teniendo ambas el sello oficial de quien las emite, y a la última se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues su contenido se encuentra admiculado con el informe valorado en líneas posteriores, desprendiéndose de los mismos:

a) Con la documental consistente en la escritura pública número doce mil trescientos noventa y tres, volumen sesenta y nueve, de la Notaria Pública número tres en el Estado, de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y uno, que obra de la foja veintidós a la veinticuatro de autos, relativa al contrato de compraventa que celebran la demandada *****, como vendedora y *****, en calidad de compradora, de la casa marcada con el número ***** de esta ciudad de Aguascalientes, en los términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

b) Con el certificado de libertad o existencia de gravamen, de fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete, respecto del inmueble materia de este juicio, documento visible a foja siete y ocho

de autos, en el que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a la fecha de su emisión que es el veintiséis de junio de dos mil diecisiete, indica que el inmueble propiedad de *****, ubicado en la colonia el Llanito, calle Eulalio Gutiérrez y privada Eulalio Gutiérrez número ciento uno, reporta un gravamen, relativo a un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, inscrito en la sección Segunda del municipio de Aguascalientes, libro trescientos cuarenta y cuatro, inscripción veintinueve, de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve que el mutuante es el FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO y el monto total del adeudo es de ocho millones de pesos.

c) Con la copia del estado de cuenta de ***** a nombre de la acreditada *****, visible a foja veintiséis de autos, que el crédito respecto al inmueble materia del presente asunto, se encuentra totalmente liquidado

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, consistente en el rendido por *****, quien se ostenta en su carácter de *****, que obra de la foja ciento sesenta y cinco a la ciento sesenta y siete de los autos, documental a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial y cuenta con el sello de la dependencia que lo emite; documento con el cual se acredita que una vez que se llevó a cabo la búsqueda en el sistema integral de base de datos de cartera SIBADAC, advirtió que el crédito hipotecario para ampliación de vivienda otorgado a *****, se encuentra totalmente liquidado, pues aparece dicho crédito con estatus de liquidado por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

acuerdo 5702.865.2013 de treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres, que dicho crédito está identificado en el Sistema Integral de Base de Datos de Cartera con el número *****, anexando a dicho informe el estado de cuenta que obra a foja ciento sesenta y siete de autos, del que se advierte que el crédito respecto al inmueble ubicado en calle ***** de esta Ciudad, se encuentra liquidado.

De la parte **actora** y del **demandado *******, la siguiente prueba:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, de la inscripción de la escritura pública número *****, del volumen *****, de la Notaría Pública número ***** de los del Estado, en la que se hizo constar la ampliación del Contrato de Muto con Interés y Garantía Hipotecaria, de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, visible de la foja *nueve a veintiuno* de autos; documental respecto a la cual el instituto demandado la objetó por cuanto a su contenido y valor probatorio, señalando que a la misma debe negársele valor probatorio, pues no guarda relación con la controversia, lo que resulta inatendible, pues es su misma parte quien oferta de igual manera dicha documental, por tanto se procede a valorar la misma, concediéndole pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281, 341 y 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, el cual se encuentra redactado en papelería oficial y cuenta con los sellos de la dependencia que lo emite; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada celebraron ampliación de contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, *****, en su calidad de acreedor mutuante y *****, con el consentimiento de su esposo ERNESTO ROCHA RUIZ, en su calidad de

mutuaria y deudora hipotecaria, respecto del inmueble ubicado en calle ***** de esta Ciudad, en los terminos y condiciones que se desprenden de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, desprendiéndose de la misma que el gravamen resultante de dicho contrato, quedó inscrito bajo el número *****, a foja *****, del libro trescientos ***** de la Sección Segunda del municipio de Aguascalientes, de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve.

Del demandado ***** las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, consistente en el rendido por el *****, respecto del expediente ***** de su índice, que obra de la foja ciento setenta y ocho a doscientos siete de los autos, al cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial y tiene los sellos de la autoridad jurisdiccional que lo emite; documental con la cual se acredita que las partes de dicho expediente son ***** como actora, demandado ***** y como terceros llamados a juicio ***** y *****, que dicho procedimiento concluyó con sentencia definitiva de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis en la que se declaró procedente la vía intentada y que en esta la parte actora no probó su acción, que el demandado acreditó su excepción y defensa que hizo consistir en la omisión de la causa para sustentar su terminación de la hipoteca, por lo que se absolvió al instituto demandado y a los terceros llamados a juicio de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, no se hizo condena especial por cuanto a gastos y costas, resolución que fue impugnada por las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

partes, dictando ejecutoria la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado el dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, en la que confirmó la sentencia recurrida, remitiendo además copias fotostáticas certificadas del escrito inicial de demanda, sentencia de primera y segunda instancia; de las que se advierte que se demandó la acción de prescripción de hipoteca, la que no fue procedente pues no se señaló y, por ende, no se acreditó, la fecha en que dicho crédito es exigible.

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, que se desahogó en diligencia de fecha uno de febrero de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue realizada en juicio por persona capaz para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción o violencia, respecto de hechos propios y concernientes con el negocio, de la que se desprende que la actora confesó que *demandó a su representada dentro del expediente ***** del ******, que sabe que en dicho juicio se dictó *sentencia definitiva*.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que igualmente confesó que demandó al ********* por los mismos hechos que reclama en su demanda, empero, dicha confesión se encuentra desvirtuada con el escrito inicial de demanda, así como con el ********* rendido por la *********, en específico con los anexos relativos a la copia certificada del escrito que diera inicio al expediente ********* del índice de dicho juzgado, de las cuales se advierte que si bien en ambos reclama como consecuencia la cancelación del gravamen que pesa sobre un inmueble de su propiedad, se refieren a acciones distintas, así como a hechos distintos, pues los del expediente del índice del *********, se advierte que se refiere a la prescripción del crédito que garantiza la inscripción de hipoteca

y en el presente asunto, se refiere a la cancelación del gravamen, por encontrarse liquidado en su totalidad el crédito que garantiza, de ahí que la confesión así vertida resulta inverosímil y, por tanto, no se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 340 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hace consistir en que la actora manifiesta en su escrito inicial de demanda, que no tiene el carácter de acreditada en el contrato de ampliación de mutuo con interés y garantía hipotecaria, confesión a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247, 248, 252, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la confesión solo puede producir efecto cuando es hecha en el juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, respecto a hecho propio, o en su caso del representado o del cedente y concerniente al negocio, por lo que con la confesión así vertida se acredita que la parte actora no es la acreditada en el contrato de ampliación de mutuo con interés y garantía hipotecaria, lo que además se robustece con la documental relativa al contrato de ampliación de mutuo con interés y garantía hipotecaria, de la que se advierte que la accionante no es parte en dicho acuerdo de voluntades.

Las pruebas de los demandados ******* y *******, se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ********* que fuera desahogada en diligencia de fecha uno de febrero de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue realizada en juicio por persona capaz para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción o violencia, respecto de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

hechos propios y concernientes con el negocio, de la que se desprende que la actora confiesa que tenía conocimiento de que el inmueble contaba con una hipoteca a favor del *****; que sabe que hasta el día de su desahogo el inmueble cuenta con el gravamen de ampliación de contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria a favor del *****.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas del expediente número ***** del Juzgado ***** en el Estado, que obran de la foja noventa y seis a la ciento cuarenta y tres de los autos, respecto a la cual la parte actora la objetó por cuanto a su valor y alcance probatorio, señalando en esencia, los mismos no debieron de ser admitidos, pues la parte oferente no precisó los hechos que pretende acreditar en su escrito de contestación de demanda, que por tanto no son parte de la litis; argumentos que se consideran improcedentes, pues del simple análisis que realiza esta autoridad del escrito de contestación de demanda de ***** Y ***** , se advierte que invocan como excepción de su parte la de cosa juzgada, señalando en esencia que dentro del expediente ***** del Juzgado Tercero Familiar, ya se resolvió la controversia planteada, por lo que dicha documental guarda relación con la litis planteada en el presente asunto, de ahí que el argumento por medio del cual objeta dicha documental sea improcedente; en mérito de lo anterior, a la documental en comento se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a copias certificadas emitidas por servidor público dotado de fe pública, relativas a actuaciones judiciales; documental con la cual se acredita que ***** promovió demanda a la que le correspondió el expediente número 378/2014 del índice del Juzgado Tercero Civil, relativo al juicio especial hipotecario, en contra de ***** , el que se resolvió por sentencia definitiva

dictada el catorce de julio de dos mil dieciséis, en la que se determinó como procedente la vía en que accionó la parte actora, que el instituto demandado acreditó su excepción y defensa que hizo consistir en la omisión de la causa para sustentar la terminación de la hipoteca, se absolvió a la demandada y a los terceros llamados a juicio ***** y *****, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaban y no se hizo condena especial por cuanto a los gastos y costas del juicio, resolución que fue confirmada por ejecutoria de fecha dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, dictada por la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado.

Como pruebas de las partes se valoran las siguientes:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables 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.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte actora, sobre todo la legal que se deriva del artículo 2905, fracción II, del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que se puede pedir la cancelación total de las inscripciones cuando se extinga por completo el derecho inscrito, por lo tanto, si el crédito hipotecario que dio origen a la inscripción de hipoteca en el Registro Público de la Propiedad ya ha sido pagado, según lo estableció el Instituto demandado al rendir el informe que le fuera solicitado, es por lo cual se ha extinguido el derecho del gravamen hipotecario referido y por lo cual, la actora puede solicitar su cancelación total.

VII. De acuerdo con lo que arrojan los elementos de prueba antes analizados y alcance



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y los demandados no justifican sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones del Código Civil vigente del Estado:

Por razón de método en primer lugar se analiza y resuelve la excepción hecha valer por los demandados ***** y *****, quienes invocan como excepción de su parte la de Cosa Juzgada, señalando en esencia que la hoy actora promovió diversa demanda por los mismos hechos, en contra de los mismos demandados, dentro del expediente *****, relativo al juicio único civil, especial hipotecario (sic), seguido en el Juzgado *****, en el que se dictó sentencia definitiva el catorce de julio de dos mil dieciséis, en la que se declararon absueltos a los demandados y a los terceros llamados a juicio, que habiéndose inconformado con dicha resolución la actora *****interpuso recurso de apelación, el que al resolverse confirmó la sentencia dictada en primera instancia, que por tanto se trata de una sentencia firme; excepción que se considera improcedente atendiendo a lo siguiente:

La cosa juzgada es el juicio dado sobre la litis, es el solicitar que una autoridad conozca y resuelva sobre una cuestión, para que no pueda discutirse de nuevo en el mismo proceso ni en ningún otro futuro, se traduce en dos consecuencias prácticas:

1. La parte condenada o cuya demanda ha sido rechazada no puede en una nueva instancia discutir la cuestión ya decidida (efecto negativo).

2. La parte cuyo derecho ha sido reconocido por una sentencia puede obrar en justicia sin que a ningún Juez le sea permitido rehusarse a tener en cuenta esa decisión (efecto positivo).

Así pues, es necesario distinguir entre cosa juzgada formal y cosa juzgada material. La primera se refiere a la imposibilidad de reabrir la discusión en el mismo proceso, sea porque las partes han consentido el pronunciamiento de primera instancia, sea por haberse agotado los recursos ordinarios y extraordinarios cuando ellos procedan; pero sin que obste a su revisión en un juicio posterior. La segunda, en cambio, se produce cuando a la irrecurribilidad de la sentencia se agrega la inmutabilidad de la decisión.

La cosa juzgada material se refiere, pues, al contenido de la sentencia, y sus caracteres son la inmutabilidad y la coercibilidad; es decir, que proyecta sus efectos hacia el pasado y hacia el futuro. Las partes están obligadas a respetar el pronunciamiento judicial sobre el caso juzgado, situación que se encuentra protegida por una excepción en caso de nuevo proceso: Exceptio rei iudicata.

En realidad son dos los principios en que se asienta la autoridad de la cosa juzgada:

1. La extinción de la acción con su ejercicio, lo que impide su renovación en otro juicio, salvo cuando la ley lo autorice expresamente (recurso de revisión).

2. La necesidad de seguridad jurídica a fin de dar estabilidad a las relaciones de derecho, y que alcanza tanto al derecho sustancial como al derecho procesal, bajo la forma de cosa juzgada material y cosa juzgada formal. Por eso se dice que la cosa juzgada es el principal efecto de la sentencia: otorga a ésta la autoridad de la ley, que se extiende no sólo a los mismos Jueces, sino a todos los órganos del Estado.

La inmutabilidad de la sentencia que la cosa juzgada ampara está condicionada por la exigencia de que la acción a la cual se opone sea la



misma que motivó el pronunciamiento. Este proceso de identificación se hace por la comparación de los elementos de ambas acciones, y la excepción de cosa juzgada procederá cuando en ellas coincidan:

1. Los sujetos.
2. El objeto.
3. La causa.

Basta que una sola difiera para que la excepción sea improcedente.

Determinar cuándo hay cosa juzgada en razón de los sujetos o partes es establecer sus límites subjetivos; es decir, a quienes se extiende su autoridad. En principio, la sentencia afecta únicamente a quienes hubieran intervenido en el proceso en calidad de partes. La cosa juzgada puede ser invocada por cualquiera de las partes, independientemente de su posición en el litigio anterior.

Se entiende por objeto del litigio el bien que se pide concretamente en la demanda. La sentencia constituye una unidad y, en consecuencia, el objeto es el derecho que se reclama y lo que el Juez decide es la cuestión jurídica.

Por su parte, la causa es el hecho jurídico que se invoca como fundamento de la acción y no se debe confundir con el hecho constitutivo del derecho o con la norma abstracta de la ley. Para los efectos de la cosa juzgada, la causa no consiste en el derecho o beneficio que se trata de hacer valer, sino en el principio generador de ese derecho.

Como se ha reseñado, la cosa juzgada supone la irrecurribilidad de la sentencia y tiene como consecuencia la inmutabilidad de la decisión. A su vez, la inmutabilidad requiere un pronunciamiento expreso sobre el punto litigioso.

Desde luego, no existe cosa juzgada si el pronunciamiento deja expresamente para otro juicio la

solución del punto, o deja a salvo los derechos del actor.

Tampoco hay cosa juzgada respecto de las cuestiones no planteadas en la litis.

Ahora bien, dentro de la presente causa se tiene que se ha acreditado que en el juicio ***** tramitado ante el Juzgado ***** en el Estado, se refiere al juicio Especial Hipotecario, promovido por ***** en contra del ***** , así como a los terceros llamados a juicio ***** y ***** , la acción ejercitada fue para que se declarara prescrita la acción hipotecaria proveniente del contrato de ampliación del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que celebraron como mutuante y acreedor el ***** y como mutuario y deudor hipotecario ***** , con el consentimiento de su esposo ***** , celebrado el día veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, señalando en esencia que había transcurrido con exceso el término de diez años a que se refiere el artículo 2794 del Código Civil vigente del Estado; dicha acción fue resuelta mediante sentencia de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, en la que se declaró que procedió la vía especial hipotecaria, que en ella la demandada ***** a través del ***** acreditó su excepción y defensa, que hizo consistir en la omisión de la causa para sustentar su terminación de la hipoteca, por tanto se absolvió a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que se les reclamaba y no se hizo condena especial por cuanto a gastos y costas del juicio; dicha resolución fue impugnada por la parte actora ***** , que fue resuelta por ejecutoria de fecha dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, en la que se confirmó la sentencia dictada en primera instancia, señalándose en dicha resolución que los argumentos vertidos por el recurrente en los que identificó que el crédito fue pagado en tiempo y forma, fueron novedosos por cuanto a la litis y por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

tanto, no pudieron ser materia de dicha resolución, como así se desprende del legajo de copias certificadas que se exhibieron en la causa, así como del informe rendido por la Jueza ***** en el Estado, lo anterior con las copias certificadas que se exhibieron, así como con el informe rendido por dicha autoridad jurisdiccional, medios de convicción a los que se les concedió pleno valor en los términos y condiciones que se señalan al momento de valorarlos, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

De lo anterior se advierte, que si bien, en el juicio ***** del Juzgado ***** del Estado y el que ahora nos ocupa, las partes son las mismas, pues si bien, se tiene que los demandados ***** y *****, fueron terceros llamados a juicio, lo anterior fue con la finalidad de que pudiera pararles perjuicio la resolución que se dictaría en dicho procedimiento, igualmente tiene el carácter de demandado el ***** y como parte actora *****, pues el registro demandado en la presente causa, atendiendo al sentido que se resuelva, únicamente se encontraría obligado a cumplir con la función que le impone el artículo 2873 del Código Civil del Estado, es decir, no existe una obligación que se exija del registro como parte, sino únicamente como autoridad obligada a cumplir con un posible fallo.

Respecto al segundo de los requisitos para que opere la cosa juzgada, relativa al objeto del juicio, se tiene que en el juicio ventilado ante el Juzgado *****, el mismo fue la declaración de la prescripción de la acción especial hipotecaria derivada del contrato de ampliación del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que celebró como mutuante el ***** y como mutuario y deudor hipotecario *****, con el consentimiento de su esposo *****, celebrado el día veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve; lo que es distinto al

objeto hecho valer en la presente causa, que lo es la acción de cancelación de hipoteca por pago del crédito que garantiza, que si bien toma como base el contrato indicado en líneas que anteceden y tendría como consecuencia una similar, pues en ambas acciones se pretende la cancelación del gravamen de hipoteca, el objeto de las mismas, es distinto, pues por una parte es la declaración de la prescripción de la acción hipotecaria y por el otro es la de cancelación de inscripción de hipoteca por pago del crédito que garantiza.

Aunado a lo anterior, respecto a la causa, es decir, el hecho que se invoca como fundatorio de la acción, en dichos procedimientos es distinto, pues respecto al juicio ***** tramitado ante el Juzgado ***** en el Estado, se refiere al transcurso del término para que opere la prescripción negativa, es decir, que transcurrieron en exceso el término de diez años para hacer exigible la acción derivada del contrato de ampliación de mutuo con interés y garantía hipotecaria, en tanto, que en el presente juicio, se refiere a la acción de cancelación de hipoteca por pago del crédito que garantiza, lo que hace notorio que la causa de pedir en ambos juicios es distinta.

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de cosa juzgada hecha valer por los demandados ***** y *****, pues entre el juicio ***** del Juzgado ***** y el que hoy nos ocupa, no existe identidad de objeto, ni de causa, por tanto, no se cumplen con los requisitos para la procedencia de dicha excepción.

Resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido al resolver la contradicción de tesis 39/2007-PS, con número de tesis 1a./J. 161/2007, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Gaceta, Tomo XXVII, febrero de dos mil ocho, de la materia común de la Novena Época, con número de registro 170353, que a la letra señala:

COSA JUZGADA. PRESUPUESTOS PARA SU EXISTENCIA. Para que proceda la excepción de cosa juzgada en otro juicio es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que ésta se invoque concurren identidad en la cosa demandada (eadem res), en la causa (eadem causa pretendi), y en las personas y la calidad con que intervinieron (eadem conditio personarum). Ahora bien, si la identidad en la causa se entiende como el hecho generador que las partes hacen valer como fundamento de las pretensiones que reclaman, es requisito indispensable para que exista cosa juzgada se atiende no únicamente a la causa próxima (consecuencia directa e inmediata de la realización del acto jurídico) sino además a la causa remota (causal supeditada a acontecimientos supervenientes para su consumación) pues sólo si existe esa identidad podría afirmarse que las cuestiones propuestas en el segundo procedimiento ya fueron materia de análisis en el primero, y que por ello deba declararse procedente la excepción con la finalidad de no dar pauta a posibles sentencias contradictorias. Lo anterior, en el entendido de que cuando existan varias acciones contra una misma persona respecto de una misma cosa, deben intentarse en una sola demanda todas las que sean contrarias, ya que el ejercicio de una extingue las otras, salvo que fuera un hecho superveniente debidamente acreditado. Por tanto, es claro que esto último no se daría si la causa remota que se involucra en uno y otro son distintas, con mayor razón si la causa próxima también es otra.

El *****, opone entre otras excepciones, la de oscuridad de la demanda, la que fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, la que se declaró improcedente.

Igualmente dicho instituto invoca como excepción de su parte la de Non Mutati Libeli, que no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita a la actora cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y, por tanto, resulta **inatendible**, además de que no se dio tal supuesto, pues atendiendo a lo que establecen los artículos 224 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el escrito inicial y al dar contestación a la demanda se fija la litis planteada en el asunto, por lo que es en base a ella que debe acreditarse las pretensiones de las partes, por lo que, una vez emplazado el demandado, no es posible variar en forma alguna dicha litis planteada.

Los demandados *****, ***** y ***** invocan como excepción de su parte la de Falta de Acción y de Derecho, y la de Falta de Interés y Legitimación Ad Causam, que hacen consistir, en los mismos términos, de ahí que se analicen y resuelvan en forma conjunta; argumentan en esencia que no le asiste acción y derecho a la parte actora para entablar la demanda, pues no hay razón para que acuda a un procedimiento judicial, pues carece de interés para pedir la cancelación de hipoteca contratada por un tercero, respecto a un acto jurídico del que no fue parte; excepciones que se consideran **improcedentes**, atendiendo a lo siguiente:

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: "*LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA...Chiovenda...considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable...dice que **la legitimación en la causa***



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva)...En otros términos, **está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él...".**

Así pues, la legitimación en la causa es un presupuesto procesal, pues es una condición para el ejercicio de la acción que implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad de derecho que se cuestione; esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional.

En la presente causa se encuentra acreditado, que *****, es propietaria del inmueble marcado con el número ***** de la ***** calle ***** de esta Ciudad de Aguascalientes el cual adquirió mediante contrato de compraventa celebrado con ***** como vendedora a su favor, como así se desprende de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y uno, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, la cual obra de la foja veintidós a la veinticuatro de los autos, contrato que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número *****, foja doscientos treinta y dos, del libro ***** de la Primera Sección de Aguascalientes, de fecha catorce de diciembre de mil novecientos noventa y tres, documental a la que se le concedió pleno valor como así se advierte de los argumentos que se vierten al momento de valorarla, los que aquí se dan por

reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Aunado a lo anterior, se desprende de autos, que dicho inmueble, propiedad de ***** con un porcentaje de cien por ciento, reporta un gravamen relativo al contrato de ampliación de de mutuo con interés y garantía hipotecaria, inscrito en la Sección Segunda de Aguascalientes, libro trescientos cuarenta y cuatro, inscripción veintinueve, de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, cuyo mutante es FOVISSSTE, que el monto total del adeudo es la cantidad de ocho millones de pesos; lo anterior como así se advierte del certificado de libertad o existencia de gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que obra de la foja siete y ocho de los autos, al que se le concedió pleno valor probatorio, por los argumentos que se dan al momento de valorarlo.

Como consecuencia, se ha a creditado, que la actora es propietaria del inmueble que garantiza el cumplimiento del contrato de ampliación de mutuo con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre el ***** en su carácter de mutuante y acreedor hipotecario, con ***** en su carácter de mutuario y deudor hipotecario, con consentimiento de su cónyuge ***** es decir, el inmueble ubicado en el número ***** de la calle ***** de la colonia ***** de esta Ciudad, gravamen que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número veintinueve, a foja trescientos cincuenta y tres, libro ***** de la Sección Segunda del municipio de Aguascalientes.

Por tanto, si la hipoteca es un derecho real de garantía constituido por convención de las partes, la que sigue o acompaña al propietario o poseedor de la cosa, pues guarda dependencia absoluta con dicho inmueble, por lo que si la propiedad de un bien se transmite a otro, será igualmente quien deba



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

soportar dicha garantía en atención únicamente al inmueble gravado.

Es decir, respecto al derecho real de garantía, con relación al nuevo dueño del bien inmueble, opera la causahabencia, entendiéndose por esta, a la persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier otro título en el derecho u otras, pues junto a las partes celebrantes, en determinados actos jurídicos, están aquellas personas que por un acontecimiento posterior a la realización o celebración de dicho contrato, adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes fueron sus autores, por tanto, al ser propietaria del inmueble sobre el cual pasa el derecho real de garantía de un contrato de hipoteca, dicho nuevo propietario es causahabiente de la garantía u obligación únicamente respecto al inmueble gravado.

Entonces, al haberse acreditado que ***** es la actual propietaria del inmueble ubicado en el número *****, de la privada ***** colonia ***** de esta Ciudad, que sirve de garantía al cumplimiento del contrato de ampliación de mutuo con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre el ***** en su carácter de mutuante y acreedor hipotecario, con ***** en su carácter de mutuario y deudor hipotecario, con consentimiento de su cónyuge *****, dicha persona se encuentra legitimada para comandar la cancelación de dicha inscripción, pues respecto a dicha garantía resulta causahabiente.

En mérito de lo anterior, resultan **improcedentes** las excepciones de Falta de Acción y de Derecho, así como de Falta de Legitimación Ad Causam, que invocan los demandados, resultando aplicable a lo anterior los siguientes criterios, el **primero** de ellos, el emitido por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito, con número de tesis X.3°.10 C, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, julio de dos mil uno, de la

materia civil, de la Novena Época, con número de registro 189340; el **segundo**, emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Octavo Circuito, con número de tesis XVIII.4°.9 C (10a), publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro dos, enero de dos mil catorce, tomo IV, de la materia civil de la Décima Época, con número de registro 2005333, los cuales a la letra establecen:

CAUSAHABIENTE. ASUME ESE CARÁCTER EL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE QUE REPORTA HIPOTECA. El que adquiere un inmueble con conocimiento de que soporta una hipoteca, que no comunica de ello al acreedor hipotecario, ni solicita su consentimiento o inscribe en el Registro Público de la Propiedad la escritura respectiva, se constituye en causahabiente a título particular del vendedor, y en tal caso se encuentra sujeto a lo que resulte del juicio que se promueva por las obligaciones contraídas por aquél, en virtud de que no puede obligarse al acreedor a enderezar una acción contra persona diversa a la que contrató, respecto de la cual ignora su existencia en su carácter de compradora, por lo que a ésta de ninguna manera puede considerársele como tercero ajeno cuando acude al juicio de amparo, pues al haber adquirido a título particular el inmueble hipotecado, contrajo también la obligación de garantizar el adeudo, así como de estar al pendiente de la situación jurídica que guardaba, para en su caso litigar en contra del acreedor, habida cuenta que la hipoteca, por su naturaleza real, persigue principalmente la cosa hipotecada.

CAUSAHABIENCIA. CUANDO UNA PERSONA COMPRA UN BIEN INMUEBLE SOBRE EL CUAL RECAE UN GRAVAMEN INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, A FAVOR DE OTRA PERSONA Y ÉSTA EJERCE LA ACCIÓN REAL DE HIPOTECA, SE ACTUALIZA DICHA FIGURA.

La hipoteca se define como un derecho real de garantía, constituido por convención entre las partes, por manifestación unilateral de la voluntad o por imperio de la ley, para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda. Así, las obligaciones reales siguen o acompañan al propietario o poseedor de la cosa, ya que guardan una dependencia absoluta con ésta; por ende, si se transmiten a un tercero, será éste quien deba



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

sopórtarlas; a diferencia de las personales, que están directamente vinculadas con la conducta que debe realizar el deudor, razón por la que subsisten, independientemente de bienes o cosas determinados, de modo que el deudor responde con todo su patrimonio, presente y futuro, de dichas obligaciones e incluso subsisten ante la insolvencia. Así, la diferencia entre una acción real y una personal, es que la primera tiene por objeto garantizar el ejercicio del demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, con el título del derecho sobre ella, con entera independencia de toda obligación personal por parte del demandado; la segunda tiene por objeto garantizar un derecho personal, pudiendo provenir o derivarse de contratos o cuasicontratos, es decir, de hechos u omisiones de los que pudieran quedar obligados conforme al contrato. Bajo ese contexto, cuando una persona compra un bien inmueble sobre el cual recae un gravamen inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a favor de otra persona y ésta ejerce la acción real de hipoteca, entonces, ésta subsiste, actualizándose así la figura de la causahabencia, dada la estrecha relación del nuevo adquirente con el demandado en un juicio, como su causante, a virtud de la transmisión de la propiedad del bien materia de litigio. Aunado a que la acción real, a diferencia de la personal, recae sobre el bien, aunque éste pase a poder de otro poseedor o cambie de propietario, pues la institución de la hipoteca tiene derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, en los que el acreedor puede hacer valer su derecho, según el grado de preferencia que indique la ley, y perseguir la ejecución de la cosa en cualquier mano en que se encuentre.

No pasa inadvertido para esta autoridad, los múltiples criterios que cita el demandado *****, más los anteriores no son aplicables, pues se refieren al interés legítimo y jurídico para la promoción de la demanda de amparo, de ahí que se refieran a cuestiones ajenas a las que se han determinado en líneas que anteceden y, por tanto, resultan inatendibles.

Al haber resultado improcedentes las excepciones planteadas por los demandados, se procede

al estudio de la acción ejercitada por la actora, lo que se realiza en los siguientes términos.

La acción ejercitada se encuentra establecidas en los siguientes artículos:

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

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

Establecido lo anterior, con las pruebas desahogadas en la presente causa y alcance probatorio que se les concedió, se tiene que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).** Que es propietaria del inmueble ubicado en el número ***** de la privada *****, de la calle del mismo nombre, de la colonia el ***** de esta Ciudad, con una superficie de *****, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, *****; AL SUR *****; AL ORIENTE, ***** y, AL PONIENTE *****; esto con la documental relativa al contrato de compraventa celebrado entre ***** como vendedora a favor de la actora ***** como compradora; **B).** Que el inmueble mencionado en el inciso anterior reporta un gravamen relativo a una hipoteca inscrita bajo el número *****, a foja *****, número ***** de la Sección Segunda del municipio de Aguascalientes, de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, a favor del *****, lo que se acreditó con el Certificado de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, y **C).** Que el crédito que la hipoteca garantiza se ha liquidado totalmente, según se demostró con la documental en vía de informe expedido por el instituto demandado, que obra de la foja ciento sesenta y cinco a la ciento sesenta y siete de los autos, al que se le concedió pleno valor probatorio y con la confesión expresa que vierte el apoderado del *****, al dar contestación a la demanda instaurada en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

su contra en específico, al dar contestación al hecho número cuatro, de que su parte no puede acreditar que el crédito garantizado por inmueble de su propiedad, se encuentra totalmente liquidado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para ejercitar la acción real de Cancelación de hipoteca a que se refiere el artículo 2815 fracción II del Código Civil vigente del Estado, al establecer que podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la extinción de la hipoteca, cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía, luego entonces si se ha probado que los demandados ***** y *****, liquidaron el crédito que garantizaba la hipoteca a que se refiere el contrato que consta en la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, respecto al cual es causahabiente la actora *****, al haber adquirido el inmueble respecto al cual pesa el derecho real de garantía, como así se advierte de la escritura pública número *****, volumen *****, de veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y uno, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, luego entonces se da la hipótesis a que se refiere la norma sustantiva señalada, declarándose extinguida la hipoteca y como consecuencia se ordena la cancelación de la inscripción que aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número *****, a foja *****, del libro *****, de la Sección ***** del Municipio de Aguascalientes, de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, por lo que, una vez que esta sentencia cause ejecutoria **gírese atento oficio al Director *******, para que ordene a quien corresponda y previo pago de los derechos correspondientes, se haga la cancelación de las inscripciones señaladas.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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 lo anterior y a la circunstancia de que los demandados****, **** y ****, resulta perdidoso en la presente causa, se le condena a pagar a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia, en mérito de lo anterior se considera improcedente la excepción de reversión de gastos y costas hechas valer por el instituto demandado, pues en la presente causa ha resultado procedente la acción intentada por la parte actora y su parte se ha considerado perdidoso.

No se hace condena especial alguna por cuanto al diverso demandado ****, en primer término demanda instaurada en su contra, por lo tanto, no opuso controversia respecto a dicho asunto, dándose con ello la hipótesis que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual dispone que no será condenado a gastos y costas la parte a quien no les es imputable la falta de composición voluntaria; además, atendiendo a que el objeto de dicha dependencia es proporcionar el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos debidamente inscritos en el mismo y que precisen conforme a la Ley de ese requisito para surtir efectos contra terceros, siendo que dicha dependencia, únicamente puede realizar, modificar o cancelar cualquier inscripción, a petición de parte interesada con derecho a ello, así como por mandato de autoridad judicial o administrativa competente, se tiene que resultaba innecesario que fuera llamado a juicio, pues como consecuencia de la procedencia de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la acción ejercida, esta autoridad ordenaría la cancelación del gravamen objeto del presente asunto, sin necesidad de que dicho registro fuera llamado a juicio, todo lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 2873 y 2883 del Código Civil vigente del Estado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción I reformado, 142 fracción III, 223 al 228 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria en que ha accionado la parte actora y que en ella esta probó su acción.

SEGUNDO. Que los demandados *****, *****, y *****, no acreditaron sus excepciones; y que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, se declara extinguida la hipoteca que reporta el inmueble marcado con el número ***** de la privada *****, calle del mismo nombre, de la colonia el *****, de esta Ciudad, al haberse liquidado el crédito que la hipoteca garantizaba.

CUARTO. Como consecuencia de lo anterior, se ordena la cancelación de su inscripción que aparece en el *****, bajo el número *****, tomo *****, del libro *****, de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes, de fecha dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve.

QUINTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, gírese atento oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para que ordene a quien corresponda se haga la cancelación de las inscripciones señaladas, previo pago de los derechos correspondientes.

SEXTO. Se condena a los demandados *****,
*****y ***** al pago de los gastos y costas del
juicio, los que se regularan en ejecución de
sentencia.

SÉPTIMO. No se hace condena alguna
respecto a pago de gastos y costas del diverso
demandado *****

OCTAVO. Con fundamento en lo dispuesto
por los artículos lo que establecen los artículos 1º,
70, fracción XXVI, 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 los datos
personales que refieran las partes, de ahí que en
determinado momento en que se publique la versión
publica de la resolución que ponga fin a la presente
causa, la misma no contará con los datos que refiere
el promovente, se informa a las partes que se
publicará la versión pública de la presente
resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO. Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente lo sentenció y firma
el C. Juez Segundo Civil, **LICENCIADO ANTONIO PIÑA
MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos
LICENCIADO VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA que autoriza.
Doy fe.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUAS CALIENTES

SECRETARIO

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciocho. Conste.

L' SPDL/Miriam*