

Aguascalientes, Aguascalientes, **siete de agosto de los mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar nuevamente sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de ***** y ***** , en cumplimiento a la resolución dictada en el juicio de Amparo Directo Civil número 398/2019 del Tercer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito en el Estado, 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 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 oír 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. 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. Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda la cancelación de la garantía de hipoteca derivado de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, fundándose en la prescripción liberatoria a su favor al transcurrir en exceso el término de diez años establecido en el artículo 2794 del Código Civil vigente del Estado, contrato que consta en escritura pública, debidamente registrada, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consiste en la cancelación de la garantía hipotecaria, siendo que el artículo 2815 del ordenamiento legal indicado en primer término, señala como hipótesis de extinción de la hipoteca, la declaración de prescripción de la acción especial hipotecaria o la extinción de la obligación garantizada, bastando para ello que conste en escritura, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron, aunado a los argumentos vertidos por la autoridad federal en la ejecutoria que se da a cumplimiento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo.

IV. La actora ***** demanda al ***** y a la *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“A) Conforme a lo que establece el artículo 2815, fracción VII, del código civil vigente, por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria del crédito otorgado a la suscrita a través del instrumento número *****, volumen *****, pasado ante la fe del Lic. *****, Notario Supernumerario, adscrito a la Notaria*

*Pública Número ***** de las del Estado; B) Por la cancelación de la inscripción hipotecaria que fueran otorgadas en garantía del crédito anteriormente mencionados, cuyos datos de inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad, obran marginalmente en las escrituras de propiedad a nombre de ***** , inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número ***** , del libro ***** , de la Sección Primera de Aguascalientes. C) Por la cancelación de la inscripción hipotecaria número ***** del libro ***** de la Sección Segunda de Aguascalientes, de fecha veinticinco de noviembre del año de mil novecientos noventa y tres, de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado. **De la DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, se pide:** D) Por la cancelación de la inscripción hipotecaria que fueran otorgadas en garantía del crédito anteriormente mencionados, cuyos datos de inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad, obran marginalmente en las escrituras de propiedad a nombre de ***** , inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número ***** , del libro ***** , de la Sección Primera de Aguascalientes. E) Por la cancelación de la inscripción hipotecaria que se encuentra inscrita bajo la inscripción hipotecaria número ***** del libro ***** de la Sección Segunda de Aguascalientes, de fecha veinticinco de noviembre del año de mil novecientos noventa y tres, de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.”. Acción que contemplan los artículos 2815 fracción II y 2905 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 sesenta a la setenta y dos 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 vigente 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, otorga 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, 2420 y 2414 del Código Civil, en relación con el 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigente 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.** La de *Non Mutatis Libelo*; **3.** La de improcedencia del pago de gastos y costas; y **4.** Las que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

Da contestación a la demanda instaurada en contra de la *****, los licenciados ***** y *****, el primero de ellos en su carácter de Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, lo que acredita con la copia certificada del nombramiento expedido a su favor, que obra a foja ochenta y dos de los autos, al que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido

por servidor público en ejercicio de sus funciones, del que se advierte que el gobernador Constitucional del Estado realiza dicho nombramiento a su favor; ahora bien, la segunda de las personas indicadas, se ostenta en su carácter de Coordinadora Jurídica de la Secretaría de de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, lo que igualmente acredita con la copia certificada de su nombramiento, que obra a foja ochenta y tres de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que refieren los artículos anteriormente señalados, así como con iguales fundamentos, pues con dicha copia certificada se acredita que el Gobernador Constitucional otorgó dicho nombramiento a su favor, que por tanto, dichos profesionistas se encuentran legitimados procesalmente para comparecer en la causa a nombre de la dirección demandada, 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, los licenciados ***** y ***** dan contestación a la demanda instaurada en contra de su representada y manifiestan que opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de oscuridad de la demanda; y **2.** Improcedencia de la instancia.

En primer término, atendiendo a que la dirección demandada al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, 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 demandada ***** , hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que la parte actora no es precisa en sus pretensiones, siendo que desea hacer valer un derecho del cual no ha agotado la instancia conducente.

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 la 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 *se cancele la garantía real de hipoteca, pues señala ha transcurrido el término para que se le reclame a su parte el crédito que garantiza, pues ha transcurrido más de diez años después a cuando fue exigible dicho crédito*, en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el 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, 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 del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a/J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523, que a la letra establece:

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224,

pues, ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.

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

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado lo siguiente: "**El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.**". Atendiendo a lo anterior, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofrecieron y se les admitieron pruebas, con excepción al registro demandado, valorándose las de la parte **actora** en la medida siguiente:

Las **CONFESIONALES EXPRESAS**, que hace consistir en lo manifestado por el demandado ***** al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, en específico al oponerse a la prestación marcada como I.I, así como contestar el hecho sienta de la demanda, al manifestar que no tiene registro de un crédito a nombre de ***** y que por ello no existe obligación, que por tanto, no existe materia ni obligación bajo la cual se sustente que el fondo debía requerir a la parte actora, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues del escrito indicado se desprende que el instituto demandado indica lo anterior, lo que se refiere a hechos controvertidos y que le perjudican a su parte.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistentes en el primer testimonio relativo a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, que

obra en autos de la foja trece a la veinticuatro de autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada se celebraron contrato de Compraventa, entre ***** en su carácter de vendedor y por la señora ***** como compradora, así como el contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebró como acreditante el ***** , así como ***** en su carácter de deudora; desprendiéndose igualmente de dicha documental que el crédito otorgado fue por la cantidad de SESENTA Y SIETE MIL NUEVOS PESOS cuyo monto equivale a CIENTO VEINTISÉIS PUNTO CINCUENTA Y OCHO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL; que dicho crédito se cubriría mediante pagos quincenales, equivalentes al treinta por ciento de su salario presupuestal o base, que la primera amortización sería a la quincena siguiente de la fecha de firma de dicho contrato; que para garantizar el pago del crédito otorgado se constituyó hipoteca en segundo lugar a favor de dicho instituto, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número ***** , lote número ***** de la manzana veinticuatro, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, registrado dicha garantía en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** del libro ***** , de la Sección Segunda de esta Ciudad, esto el día veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres, como así se advierte del sello que obra en dicha documental; que fue pactada por las partes causas de vencimiento anticipado, entre las cuales se encuentra el que la deudora incumpla con dos o más pagos quincenales a que se obligó; contrato sujeto a los demás términos y condiciones que se desprende de

dicha documental, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo. No pasa inadvertido para esta autoridad que la parte demandada, en específico el instituto demandado, señala que dicha documental no es legible, empero a lo anterior, dicha probanza se encuentra adiniciulada con la copia certificada que de dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que ambas partes ofertaron, advirtiéndose de sus datos de identificación de que se refiere a la misma documental, máxime que se encuentra legible respecto a los puntos que se han señalado en líneas que anteceden.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA EN VÍA DE INFORME** a cargo del titular de la **NOTARIA PÚBLICA NÚMERO ***** DE LOS DEL ESTADO**, prueba que nada arroja por cuanto a la presente causa pues la parte oferente se desistió en su perjuicio del desahogo de la misma, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad en diligencia de fecha once de diciembre de dos mil dieciocho.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad en fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, que consta a fojas siete a la doce de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la que se acredita que a la fecha señalada el inmueble ubicado en el lote *********, manzana ********* de fraccionamiento *********, de esta Ciudad, con ubicación en calle continental número ciento uno, es propiedad al cien por ciento de ********* y que dicho inmueble reporta un gravamen de hipoteca inscrito el

veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres cuyo acreedor es FOVISSSTE por el monto de sesenta y siete mil pesos, inscrito en la sección segunda de Aguascalientes, libro seiscientos cincuenta y cinco, inscripción ochocientos.

Las pruebas del demandado ***, se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL**, a cargo de *****, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

Las partes indicadas, ofrecen en común las siguientes pruebas

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número ocho mil seiscientos catorce, volumen trescientos noventa y ocho, de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres, expedida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad en el Estado, que obra en autos de la foja trece a la veinticuatro, aclarando que dicho folio se modificó pues con anterioridad tenía el marcado de la foja diez a la veintiuno, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio

de las funciones; documental con la cual se acredita que ante dicha autoridad registral, se encuentra inscrita la escritura pública indicada, relativa a los contratos de Compraventa, celebrados por ***** en su carácter de vendedor y por la señora ***** como compradora, así como el contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebró como acreditante el INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO a través de su FONDO DE VIVIENDA, así como ***** en su carácter de deudora; desprendiéndose igualmente de dicha documental que el crédito otorgado fue por la cantidad de SESENTA Y SIETE MIL NUEVOS PESOS cuyo monto equivale a CIENTO VEINTISEIS PUNTO CINCUENTA Y OCHO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL; que dicho crédito se cubriría mediante pagos quincenales, equivalentes al treinta por ciento de su salario presupuestal o base, que la primera amortización sería a la quincena siguiente de la fecha de firma de dicho contrato; que para garantizar el pago del crédito otorgado se constituyó hipoteca en segundo lugar a favor de dicho instituto, respecto del inmueble ubicado en calle Continental número ciento uno, lote número seis, de la manzana veinticuatro, del fraccionamiento Ojocaliente IV de esta Ciudad; así como el haber pactado causas de vencimiento anticipado el que la deudora incumpliera con el pago de dos o más pagos quincenales a que se obligó; contrato sujeto a los demás términos y condiciones que se desprende de dicha documental, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los

elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre *****, en su carácter de acreedor y a *****, en su carácter de deudora, en la que a ésta se le dio un crédito para la adquisición de vivienda por la cantidad de sesenta y siete mil nuevos pesos, equivalente a la cantidad de ciento veintiséis punto cincuenta y ocho veces el salario mínimo mensual obligándose, entre otras prestaciones, a restituirla mediante pagos quincenales y que la primera amortización sería a la quincena siguiente de la celebración de dicho contrato, que por tanto, dicho crédito pudo exigirse el uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres, al no cubrirse dos pagos quincenales a cargo de la deudora, fecha indicada por la parte actora, por lo que al corresponder al demandado la carga de la prueba de que recibió diversos pagos, siendo que el instituto demandado indica que no existe registro alguno de dicha obligación, luego entonces urge presunción grave de que desde dicho momento y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veintiséis de junio de dos mil dieciocho, el instituto demandado no ha ejercido acción alguna para reclamar dicha obligación contraída por la actora; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. En mérito al valor probatorio que se ha concedido a los medios de convicción aportados a la causa, ha lugar a declarar que resulta procedente

la acción ejercitada, así como que resultan improcedentes las excepciones hechas valer por el ***** y fundado el argumento de defensa hecho valer por la ***** , por las razones y fundamentos que se exponen a continuación:

En primer lugar, se atiende a que el demandado ***** invoca como argumento de defensa, que su parte no debió ser llamado a juicio, puesto que únicamente tiene función registral y de mutuo propio no puede realizar cancelación alguna de los asientos inscritos en la dependencia a su cargo, que esto debe ser en cumplimiento de alguna resolución o por orden de alguna autoridad; argumento que esta autoridad considera **fundado** y, por ende, **procedente**, pues atendiendo a que la legitimación pasiva de la autoridad registral se da en aquellos casos en que la resolución que llegara a dictarse *podiera ocasionarle consecuencias jurídicas adversas de acuerdo con las normas que rigen su actuación* y si en el caso que nos ocupa, se demanda la prescripción de la acción hipotecaria, es claro que no existía necesidad de llamar a juicio al **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO** que realizó la inscripción del gravamen que ahora se pide su cancelación, pues se demanda la misma por el simple transcurso del tiempo y no haberse ejercitado la acción hipotecaria correspondiente, acción que no corresponde a la autoridad registral, sino a las partes contratantes, además de que no se le está imputando que su actuación haya sido contraria a las normas que la regulan, de ahí que exista falta de legitimación pasiva en la dirección registral de referencia, siendo aplicable a lo anterior de manera análoga el criterio jurisprudencial emitido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la solicitud de modificación de jurisprudencia número 3/2002-PL y emitir la tesis número P./J. 21/2004, publicada en el Semanario

Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIX, abril de dos mil catorce, de la materia civil, página noventa y siete, de la Novena Época, con número de registro 181707, que a la letra establece:

NOTARIO. TIENE LEGITIMACIÓN PASIVA CUANDO EN UN JUICIO SE DEMANDA LA NULIDAD, POR VICIOS FORMALES, DE UN INSTRUMENTO AUTORIZADO POR ÉL.

Cuando se demanda la nulidad de un instrumento notarial por vicios formales, el notario que lo autorizó tiene legitimación pasiva, por lo que en aquellos casos en que la resolución que llegara a dictarse pudiera ocasionarle consecuencias jurídicas adversas de acuerdo con las normas que rigen su actuación, se le debe llamar a juicio, aun de oficio, en cumplimiento a la garantía de audiencia que establece el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; sin embargo, cuando lo que se demanda es la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento notarial, es innecesario llamar a juicio al fedatario público, ya que la nulidad que llegara a declararse no afectaría sus intereses jurídicos, en tanto que los vicios a aquél atribuidos no emanan de su actuación, de manera que en esta hipótesis no existe razón para ordenar reponer el procedimiento con el objeto de que intervenga en un juicio en el que no es parte.

De donde resulta procedente el argumento de defensa planteado, por lo que se determina que respecto a la ***** este carece de legitimación para ser demandado por cuanto a la cancelación de hipoteca por prescripción del plazo para hacer efectiva la acción hipotecaria, pues a su parte únicamente corresponde el dar cumplimiento a la resolución que recaiga dentro del presente juicio y no un acto independiente a la procedencia o no de la acción contra el acreedor.

Ahora bien, respecto al diverso demandado ***** , se analizan y resuelven las excepciones hechas valer atendiendo a lo siguiente:

En primer término dicho demandado invoca como excepción de su parte la que denomina de Falta de Acción y de Derecho, que sustenta en el argumento

de que a su contraria no le asiste derecho, pues no hay tanto de hecho como jurídicamente una razón para que acuda a este procedimiento, por los argumentos vertidos al dar contestación a las pretensiones, es decir, que no existe obligación alguna pues no cuenta con registro de crédito otorgado a la accionante, así como al no haber exhibido los documentos en los que conste el mismo; excepción que se considera infundada y, por ende, improcedente, pues contraria a lo manifestado por su parte al momento de invocar dicha excepción, la parte actora sí acreditó haber celebrado contrato de crédito con otorgamiento de garantía hipotecaria con su parte, pues para ello exhibió el primer testimonio y la copia de la inscripción de la escritura pública número ocho mil seiscientos catorce, volumen trescientos noventa y ocho, de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres, de la Notaria Pública Número Veintisiete de las del Estad, de la que se desprende la celebración del contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebró como acreditante el INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO a través de su FONDO DE VIVIENDA, así como ***** en su carácter de deudora, contrato mediante el cual dicho instituto le otorgó a la actora el crédito por la cantidad de SESENTA Y SIETE MIL NUEVOS PESOS cuyo monto equivale a CIENTO VEINTISÉIS PUNTO CINCUENTA Y OCHO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL, el cual se cubriría mediante pagos quincenales, equivalentes al treinta por ciento de su salario presupuestal o base, que la primera amortización sería a la quincena siguiente de la fecha de firma de dicho contrato, que para garantizar el pago del crédito otorgado se constituyó hipoteca en segundo lugar a favor de dicho instituto, respecto del inmueble ubicado en calle Continental número ciento uno, lote número

señal de la manzana veinticuatro, del fraccionamiento Ojocaliente IV de esta Ciudad, contrato sujeto a los demás términos y condiciones que se desprende de dicha documental, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo, aunado a que la parte actora igualmente acredita que dicho bien inmueble de su propiedad reporta una hipoteca a favor del ***** por la cantidad de sesenta y siete mil pesos, como así lo acreditó con las documentales públicas que anexó a su escrito inicial de demanda y que ofertó dentro del presente procedimiento, las cuales obran a fojas siete a la treinta y dos de los autos, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, en mérito de ello, se considera infundada la excepción hecha valer por dicho demandado.

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.

Del escrito de contestación de demanda que realizó el fondo demandado, se advierte que invoca como argumento de defensa que la parte actora no señala la fecha en que dicho crédito fue exigible, argumento que se considera improcedente, pues contrario a dicha manifestación, del escrito inicial de demanda en específico del párrafo cuarto del hecho número seis, se advierte que la accionante indica la fecha en que señala se hizo exigible el crédito a su cargo, por lo que ante ello, correspondía la carga de la prueba a la parte demandada para acreditar que fue en una fecha distinta o que al momento en el que se le demandó no era exigible el crédito basal al interrumpirse el plazo para dicha prescripción, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, de ahí que resulte improcedente el argumento de defensa planteado por el instituto demandado.

El ***** invoca como argumento de su parte el que al resultar improcedente la acción planteada debe de condenarse a la actora a cubrirle los gastos y costas del juicio; excepción que se considera infundada y, por ende, improcedente, pues primeramente la condena al pago de gastos y costas es una condena pública, es decir, se atiende no al principio de congruencia sino a la imposición de una condena al que se considere perdidoso al haber impulsado la maquinaria jurisdiccional, por lo que, si la parte actora ha acreditado su acción no corresponde a su parte el cubrir los gastos y costas del presente juicio, lo anterior como así se desprende de la presente resolución, así como a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Sin que se advierta diverso argumento de defensa hecho valer por el *****, por lo que, se procede al análisis de la acción intentada, lo que se hace en los siguientes términos.

Primeramente se atiende a lo que establecen los siguientes artículos del Código Civil vigente del Estado que se transcriben:

Artículo 1147: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."

Artículo 1152. "La prescripción negativa aprovecha a todos, aún a los que por sí mismos no pueden obligarse."

Artículo 1170: "La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley."

Artículo 1180: "La prescripción se interrumpe: ... II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;... Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda..."

Artículo 2814. "La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción."

Artículo 2815. "Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:
[...]

VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria."

Artículo 2794: "La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito."

De lo anteriormente señalado se desprende que al incumplirse con la obligación garantizada en un contrato con garantía hipotecaria, la acción hipotecaria debe ejercitarse dentro del término de diez años a partir de que sea exigible la obligación, término que puede prescribir por el simple transcurso del tiempo, a menos que se actualice alguna causa de interrupción; que igualmente puede cancelarse la inscripción de

hipoteca, cuando se declare la prescripción de la acción hipotecaria y, por ende, su extinción.

Por lo tanto, con los elementos de prueba aportados y anteriormente valorados, se tienen por acreditados los hechos señalados por la actora en su escrito de demanda y con ellos: **A)**. La existencia del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado el día cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres, entre el *****, en su carácter de acreedor y *****, en su carácter de deudora, en el que a ésta se le otorgó un crédito por la cantidad de sesenta y siete mil pesos, que debería cubrir mediante pagos quincenales, siendo la primera amortización la correspondiente a la siguiente quincena respecto a la fecha de celebración del contrato, por lo que, si el mismo se celebró el día cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres, la siguiente quincena fue la correspondiente al quince del señalado mes y año, el segundo pago que debió realizar fue el correspondiente al treinta de noviembre del indicado año, por lo que atendiendo a lo pactado por las partes en el contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, en específico en la cláusula décima, inciso e), podría dar por vencido anticipadamente y hacer exigible el crédito si la deudora dejaba de cubrir a su vencimiento dos o más de los abonos quincenales a que se obligó, por tanto, el segundo pago venció al día siguiente en que debió realizar el pago es decir, a partir del uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres. Como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675 del Código Civil vigente en el Estado. **B)**. Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato base de la acción, se constituyó hipoteca a favor del acreedor sobre el

siguiente bien inmueble: ubicado en calle Continental número ciento uno, lote número seis, de la manzana veinticuatro, del fraccionamiento Ojocaliente IV de esta Ciudad, con una superficie de noventa metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE en seis metros con la calle Continental; AL SUR en seis metros con lote número cuarenta y dos; AL ESTE en quince metros con lote número siete; y AL OESTE en quince metros con los lotes números tres, cuatro y cinco. **C).** Se ha probado igualmente que ha prescrito la acción hipotecaria derivada del contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado el día cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y tres, por no haberse ejercitado por parte de la acreedora dentro del término de diez años contados a partir de que fue exigible la obligación del pago del crédito, lo que se sostiene por esta autoridad inició el día uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres, pues la obligación que garantizase hizo exigible al incurrir en mora la actora del pago de dos pagos quincenales a que se obligó, como así lo pactaron en el fundatorio de la acción, en específico en la cláusula décima en el inciso e) del contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, pues se acredita en la causa el transcurso del tiempo señalado, sin que se tenga causa de interrupción alguna de aquél, por ende, del uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres a la presentación de la demanda del juicio que ahora se resuelve (veintiséis de junio de dos mil dieciocho), ya habían transcurrido en exceso el término de diez años previsto en el artículo 2794 del Código Civil del Estado para que proceda la prescripción de la acción hipotecaria, pues esos diez años concluyeron el treinta de noviembre de dos mil tres.

En consecuencia de lo antes expuesto y

fundado, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar se declare la prescripción negativa respecto de la acción para hacer efectiva la garantía hipotecaria constituida en el contrato fundatorio de la acción, toda vez que la demandada no ejerció la acción hipotecaria correspondiente dentro del término de diez años que la ley prevé para tal efecto, por lo que de acuerdo a lo que disponen los artículos 1147, 1170, 2794 y 2815 del Código Civil vigente en el Estado, **se declara que ha prescrito la acción hipotecaria** que quedó constituida con la garantía dada en el contrato fundatorio de la acción a favor de la demandada, por lo que se declara **extinta** la hipoteca y una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar atento **oficio** al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, a fin de que previo pago de los derechos correspondientes, **se sirva cancelar el gravamen hipotecario** inscrito bajo el número 800, del libro 655, de la Sección Segunda, del municipio de Aguascalientes, de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres.

No se hace condena especial en gastos y costas por considerar que en el caso la parte actora ni tan siquiera las reclama además de que se está en el supuesto previsto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que no será condenado en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia y lo cual se da en el caso dado, pues la declaración que ha operado la prescripción únicamente puede ser hecha por una autoridad.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1° 2°, 3°, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228 y demás

relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer del presente asunto.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción, que el demandado ***** justificó en parte sus argumentos de defensa, que el diverso demandado ***** no acreditó sus excepciones.

TERCERO. Se declara que existe falta de legitimación pasiva por parte de la ***** , al ser un sujeto obligado al cumplimiento de la presente resolución y que por tanto no resultaba necesario su llamamiento a juicio.

CUARTO. Se declara que ha prescrito la acción hipotecaria que quedó constituida con la garantía dada en el contrato fundatorio de la acción a favor de la demandada y, por tanto, se declara extinta la hipoteca constituida en dicho acuerdo de voluntades.

QUINTO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena girar atento **oficio** al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, a fin de que previo pago de los derechos correspondientes, **se sirva cancelar el gravamen hipotecario** inscrito bajo el número 800, del libro 655, de la Sección Segunda, del municipio de Aguascalientes, de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres.

SEXTO. No se hace condena especial en gastos y costas por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo dispuesto por 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 1°, 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 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.

OCTAVO. En cumplimiento a la ejecutoria dictada dentro del Amparo Directo Civil número 398/2019 del Tercer Tribunal Colegado del Trigésimo Circuito, remítase copia certificada de la presente resolución a la autoridad federal de referencia.

NOVENO. Notifíquese Personalmente

Así, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha **ocho de agosto de dos mil diecinueve**. Conste.

L' S. DL/Miriam*

STANLEY
HENRY
OFFICE