

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S, para sentencia definitiva los autos del expediente número **844/2020**, relativo al **Procedimiento Especial Hipotecario**, promovido por ***** y ***** , por conducto de su albacea ***** , en contra del ***** con sede en ***** y ***** , y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Que según lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles:

*"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** verificarse de oficio, la existencia de los elementos para la **procedencia de la acción.**"*

II. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II, del Código Procesal Civil, que establecen que es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido **tácitamente**. En la especie el actor se **sometió** a la competencia de la suscrita al entablar su demanda, y la parte demandada al no oponerse a dicha competencia.

III. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la

acción intentada es la de la cancelación de hipoteca y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Décimo Primero del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción, consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente la cancelación de registro.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

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

IV. La parte actora demandó al ***** con sede en ***** , las siguientes prestaciones:

"A).- Para que por sentencia definitiva, se declaren extinguidas las Hipotecas que pesan y se encuentran inscritas como Gravamen en las escrituras de un predio rústico denominado "**", ubicado en el municipio de ***** , con una superficie de Catorce Hectáreas Cuarenta y Cinco Áreas, las cuales se encuentran registradas bajo el número ***** a folios del ***** al ***** del Libro ***** , con Folio Real número ***** , de la Sección ***** de la Oficina número ***** del Registro Público de la Propiedad correspondiente a ***** , el cual es propiedad de ***** , y gravámenes que derivan de los contratos Públicos Refaccionarios y de Habilitación o Avío, registrados en los Documentos número ** del Libro *** y en el número ** del Libro *** , ambos del Folio Real número ***** de la Sección ***** de la propia Oficina y Dependencia registral ya mencionadas, en fechas veintisiete de febrero del año de mil novecientos noventa y uno, y dieciocho de marzo del año de mil novecientos noventa y dos respectivamente.***

B).- Igualmente se declara procedente y se ordenen las

cancelaciones de las Hipotecas que se encuentran inscritas como Gravamen en las escrituras del inmueble referido anteriormente, debiéndose ordenar en su oportunidad y a quien corresponda, se gire el oficio respectivo a dicha Dependencia Registral para tales efectos, en términos de ley.”

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del primero al vigésimo tercero de su escrito inicial de demanda, la cual obra agregada a fojas de la uno a la catorce del expediente en que se actúa.

Por su parte, el demandado ***** con sede en ***** dio oportuna contestación a la demanda incoada en su contra tal y como se advierte de las fojas doscientos treinta y doscientos treinta y uno del sumario.

Respecto a la persona moral denominada ***** , ésta no dio contestación a la demanda.

V. En estudio de la acción de cancelación de registro deducida por la parte actora, la suscrita juez considera que la misma es procedente, como se verá a continuación.

La parte actora en lo sustancial hace valer su acción en lo siguiente:

Refiere que en fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y uno, ***** y ***** , celebraron un contrato de crédito refaccionario con la institución de crédito ***** , hasta por la cantidad de trescientos sesenta millones de viejos pesos, contenido en el instrumento público número ***** , volumen *****.

Aducen que en la cláusula décima primera de dicho contrato para garantizar el cumplimiento de las obligaciones se constituyó hipoteca en primer lugar sobre cinco inmuebles, entre el que destaca:

“1.- Una fracción de terreno rústico denominado ***** , ubicado en ***** , con una superficie de catorce hectáreas cuarenta y cinco áreas, y que se

encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de ***** , ***** , bajo el número ***** , a fojas de la ***** , del libro ***** , de la Sección ***** de ***** ."

Indica que dicho contrato quedó registrado en el documento ***** , libro ***** , folio real ***** , de la sección segunda del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de ***** , en fecha veintisiete de febrero del año mil novecientos noventa y uno.

Sostiene, que posteriormente en fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y dos, el autor de la sucesión actora y ***** , celebraron un contrato de apertura de crédito refaccionario y de habilitación o avío, con la institución de crédito ***** , siendo del crédito refaccionario por la cantidad de sesenta millones de viejos pesos, y respecto del crédito de habilitación y avío hasta por la cantidad de setenta y cuatro millones cuatrocientos mil viejos pesos, lo cual consta en el instrumento notarial número ***** , volumen **** , mismo que quedó registrado en el documento ***** , libro ***** , folio real ***** de la sección ***** del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de ***** .

Agrega que en la cláusula décima sexta del precitado contrato para garantizar el cumplimiento de las obligaciones se constituyó hipoteca sobre los bienes inmuebles dados en garantía en el primer contrato.

Manifiesta que como consecuencia del registro de dichos contratos ya mencionados, igualmente se inscribieron en las escrituras de los inmuebles dados en garantía los gravámenes de las tres hipotecas de los créditos contenidas en los mismos.

Ahora bien indica el demandante que entre los inmuebles dados en garantía se encuentra el ubicado en una fracción de terreno rústico denominado ***** , ubicado en ***** , ***** , con una superficie de catorce hectáreas cuarenta y cinco

áreas, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de *****, bajo el número *****, a fojas de la ***** a la ***** del libro *****, de la Sección *****.

Sin embargo, refiere el accionante que el encargado del Registro Público de la Propiedad correspondiente en *****, indebidamente inscribió las tres hipotecas en un inmueble diverso al precitado, pues éstas se inscribieron sobre una fracción de terreno rústico denominado *****, ubicado en *****, con una superficie de catorce hectáreas cuarenta y cinco áreas, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de *****, bajo el número *****, a fojas de la ***** a la ***** del libro *****, de la Sección *****.

Alude que en virtud de que los acreditados dejaron de cumplir con los contratos en cita, la institución bancaria acreedora demandó el pago del importe de los tres créditos así como sus anexidades, juicio que se tramitó en el expediente número ***** del entonces ***** ahora denominado ***** de esta ciudad.

Una vez agotadas las etapas procesales del referido juicio, en fecha veintinueve de junio de dos mil, se dictó sentencia definitiva en la que se condenó a los demandados al pago de las prestaciones reclamadas, asimismo, en fecha veinticinco de julio de dos mil uno, se celebró audiencia de remate y en su celebración le fueron adjudicados al actor cuatro de los cinco bienes dados en garantía entre ellos el que esta autoridad ha descrito anteriormente, remate que fue aprobado mediante auto de fecha treinta de julio del mismo año, auto que fue impugnado mediante el recurso de apelación correspondiente, el cual fue resuelto en fecha veintinueve de enero de dos mil dos, en el cual se declaró fundado el primero de los agravios hechos valer determinándose sustancialmente que no existe correspondencia entre el inmueble que se describe en el convenio judicial que obra en autos y el predio denominado ***** destacándose en lo particular la diferencia en la superficie de los predios en cuestión, puesto que el

inmuebles al actor en el referido juicio, remate que en fecha veintisiete de julio de dos mil cinco, se **declaró** aprobado, por lo que el demandado interpuso recurso de **apelación** en contra de dicha **determinación**, medio de defensa que fue resuelto por el Tribunal de Alzada en fecha uno de noviembre de dos mil cinco, en la que se **determinó** modificar el auto combatido, aprobando el remate solo por uno de dichos inmuebles no así por lo que hace al bien ubicado en ***** , reiterando que no **existía** identidad entre el bien que se describe en el fundatorio de la **acción** y el predio descrito en el certificado de gravamen dados los argumentos antes externados.

Atendiendo a lo anterior, ***** , promovió juicio de **garantías**, en el cual se **dictó resolución** declarando que la justicia de la **unión** no ampara ni protege a la quejosa, **determinación** que fue recurrida en **revisión** por la actora del juicio hipotecario, **confirmando la resolución recurrida**.

Aclara la ahora parte actora que si bien los contratos fundatorios de la **acción** hipotecaria antes referida fueron celebrados con la **institución** de **crédito** ***** , y ***** , sin embargo, dicha **institución** realizó **cesión onerosa** de **créditos** comerciales y derechos litigiosos de los mismos, a favor de ***** ***** , por tal **razón** es que la referida persona moral guarda el **carácter de demandada** en el presente juicio.

Indica que en fecha doce de octubre de dos mil diecisiete ***** , **solicitó** en el expediente **número** ***** del índice del Juzgado ***** , **básicamente** se girara exhorto al Juez Competente de ***** , para que **éste** a su vez girara atento oficio al Registro Público de la Propiedad de dicha ciudad, para que realice la **cancelación** de las referidas inscripciones que obran en la escritura del predio **señalado** "*****", mismas que de manera indebida fueron anotadas en las escrituras de dicho predio al ser ajeno al asunto que nos ocupa.

Acordando el mencionado juzgador girar el exhorto solicitado para que se realizar la **cancelación únicamente del embargo**

ordenado en el referido expediente motivo del convenio celebrado en autos, el cual **quedó** sin efectos con motivo de la demanda de amparo interpuesta, sin que se haya acordado cancelar los **demás gravámenes** que aparecen en dicho certificado debido a que su **inscripción** no fue realizada en cumplimiento a alguna **resolución** dictada en el expediente en que se actúa.

Concluyendo el actor su demanda manifestando que el inmueble que se encuentra determinado en los contratos que sirvieron como base en el referido expediente ***** lo es el consistente en una **fracción** de terreno **rústico** denominado *****, ubicado en *****, con una superficie de catorce **hectáreas** cuarenta y cinco **áreas**, y que se encuentra inscrito en el **Registro Público** de la Propiedad de *****, bajo el **número** *****, a fojas de la ***** a la *****, del libro ***** de la **Sección** *****.

Sin embargo, el precitado inmueble es diverso al contenido en los certificados pues dichos **gravámenes** indebidamente se inscribieron sobre una **fracción** de terreno **rústico** denominado *****, ubicado en *****, con una superficie de catorce **hectáreas** cuarenta y cinco **áreas**, y que se encuentra inscrito en el **Registro Público** de la Propiedad de *****, bajo el **número** *****, a fojas de la ***** a la ***** del libro ***** de la **Sección** *****.

Por tanto, y debido a que dichas hipotecas privan a la actora de disponer del inmueble descrito en el **párrafo** que precede es que se ve en la **necesidad de demandar** en los **términos** que lo hace.

La parte actora para acreditar los extremos de su **acción**, **ofertó** diversos medios de **convicción** de los cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional Expresa, consistente en la que realiza el ***** con **sede** en ***** al momento de dar **contestación** a la demanda, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de

conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y con la cual se acredita que el referido demandado **reconoció** como cierto los hechos identificados con los **números** tres y seis de la demanda, mismos que establecen que el contrato de apertura de **crédito** refaccionario de fecha **veintidós** de febrero de mil novecientos noventa y uno, **quedó** registrado en el documento *****, libro *****, folio real ***** de la **sección** ***** de dicha dependencia, en fecha veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y uno, **según** se desprende del certificado de gravamen expedido por dicha dependencia en fecha **veintidós** de agosto de dos mil diecisiete.

Que el contrato de apertura de **crédito** refaccionario y de **habilitación** y **avío** de fecha **dieciséis** de marzo de mil novecientos noventa y dos, **quedó** registrado en el documento *****, libro trescientos *****, folio real ***** de la **sección** ***** de la aludida dependencia, **según** se desprende del propio certificado de gravamen de fecha **veintidós** de agosto de dos mil diecisiete.

Documental Pública, consistente en todo lo actuado y lo que se siga actuando dentro del presente juicio, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le beneficia a la parte actora para acreditar los elementos constitutivos de la acción tal y como más adelante se evidenciará.

Documental Pública, consistente en el legajo de copias certificadas por la Secretaria de Acuerdos del Juzgado ***** de lo Mercantil, relativas al expediente ***** visible a fojas de la diecisiete a la ciento setenta y ocho de autos, documento al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un servidor **público** en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita lo siguiente:

Que en fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y tres, *****, en su calidad de *****, **presentó** demanda en la **vía** hipotecaria en contra de ***** y ***** reclamando la **declaración** judicial del vencimiento anticipado respecto de los plazos concedidos para el **crédito** y sus accesorios, misma que fuera radicada bajo el

número de expediente ***** del índice del Juzgado *****.

El actor de dicho juicio **basó** su demanda en el hecho de que con fechas **veintidós** de febrero de mil novecientos noventa y uno y **dieciséis** de marzo de mil novecientos noventa y dos, **celebró** contratos de apertura de **crédito** refaccionarios y de **habilitación** o **avío**, con **garantía** hipotecaria y prendaria con la parte demandada y a su vez **ésta** dio en **garantía** entre otros el bien inmueble ubicado en una **fracción** de terreno **rústico** denominado ***** , ubicado en ***** , con una superficie de catorce **hectáreas** cuarenta y cinco **áreas**, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de ***** , bajo el **número** ***** , a fojas de la ***** a la ***** , del libro ***** , de la **Sección** ***** .

Asimismo, de dichas constancias se aprecia que en fecha veintinueve de enero de dos mil dos, fue resuelto recurso de **apelación** por la ***** , promovido por ***** , en contra del auto aprobatorio de remate dictado en el precitado juicio en fecha treinta de julio de dos mil uno, en la cual se **modificó** el auto combatido, se **aprobó** el remate celebrado en fecha veinticinco de julio de dos mil uno, con **excepción** del inmueble conocido como ***** , con una superficie de catorce **hectáreas** cuarenta y cinco **áreas**.

Los argumentos que dio el tribunal de alzada para sustentar su fallo consistieron por lo que **aquí** compete en el hecho de que las partes litigantes celebraron en fecha treinta de septiembre de mil novecientos noventa y tres un convenio, el cual fue ratificado en todas sus partes en la mencionada fecha.

Indicó el superior que en el aludido convenio en su **cláusula** tercera se **estableció** que los acreditados **darían** en **garantía** del cumplimiento de sus obligaciones diversos inmuebles, entre los cuales se encuentra el ubicado en el terreno **rústico** denominado "*****".

Señaló el superior que una vez que se abrió el periodo de ejecución en el mencionado juicio en virtud de que la parte demandada no cumplió a su obligación de pago derivada del convenio judicial que se había celebrado la parte actora exhibió en fecha trece de junio de dos mil uno, los correspondientes certificados de gravámenes de los inmuebles sujetos a la ejecución entre los cuales se encuentra el que es visible a foja quinientos setenta y seis correspondiente al aludido inmueble ubicado en *****, registrado bajo el número *****, a fojas de la ***** a la *****, del libro *****, de la Sección ***** de la novena oficina con número de orden *****.

Concluyendo el superior que no existe correspondencia entre el inmueble denominado ***** que se describe en el convenio judicial y el predio denominado ***** cuyos datos de identificación se encuentran asentados en el certificado de gravamen en comento.

Destacando como diferencia la superficie de los predios en cuestión puesto que el descrito en el convenio cuenta con una superficie de catorce hectáreas cinco áreas a aquel que se describe en el certificado de gravamen se señala catorce hectáreas cuarenta y cinco áreas; del mismo modo existe una diferencia en el libro en que se encuentra registrado siendo que el inmueble descrito en el convenio hace referencia al libro ***** de la sección *****, en tanto, que el inmueble que se describe en el certificado hace referencia al libro ***** de la sección *****; finalmente, difiere las fojas en las que están registrados los inmuebles ya que el referido en el convenio judicial se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad a fojas ***** a la ***** del libro de la inscripción, y el predio puntualizado en el certificado de gravamen está registrado a fojas ***** a la *****.

Razones las anteriores, que provocaron la no aprobación del remate respecto al inmueble ubicado en el predio rústico denominado ***** con superficie de catorce hectáreas cuarenta y cinco áreas.

Posteriormente, en fecha uno de noviembre de dos mil cinco, la

*****, **resolvió** recurso de **apelación** en contra del auto de fecha veintisiete de julio de dos mil cinco dictado por el Juez ***** de lo Civil dentro del expediente ***** , en el cual se **modificó** el auto de fecha veintisiete de julio de dos mil cinco, se **aprobó** el remate celebrado el **día** dieciocho de julio de dos mil cinco, respecto del inmueble consistente en la **fracción** de predio **rústico** denominado ***** , ubicado al sureste de la **población** del ***** en el municipio de ***** , con una superficie de seis **hectáreas** veinte **áreas**; por otro lado, no se **aprobó** el remate celebrado el dieciocho de julio de dos mil cinco, respecto del inmueble conocido como ***** , ubicado en ***** , con una superficie de catorce **hectáreas** cuarenta y cinco **áreas**, la **razón** por la cual no se **aprobó** el referido remate con relación al precitado bien **obedeció** a que el ad quem **consideró** que no existe correspondencia entre el inmueble denominado ***** que se describe el documento fundatorio y el predio denominado ***** descrito en el certificado de gravamen reiterando las mismas consideraciones asentadas en el diverso recurso de apelación.

Determinación que fue combatida por el actor mediante el juicio de amparo indirecto, siendo que por auto de fecha tres de abril de dos mil seis, se tuvo por recibido oficio en el cual se **informó** que la Justicia de la Unión **negó** amparar y proteger al quejoso.

Posteriormente, por auto dictado en fecha diecinueve de julio de dos mil diez, se tuvo por acreditado el contrato de **cesión** onerosa de **créditos** y derechos litigiosos **así** como el convenio modificatorio a dicho contrato celebrado por una parte por *****
***** , como cedente y por la otra *****
***** , como cesionario, respecto de los derechos derivados del expediente ***** del índice del Juzgado *****.

Asimismo, en fecha uno de noviembre de dos mil diecisiete, se **ordenó** girar atento oficio dirigido al Director del Registro **Público** de la Propiedad de ***** , para que se sirviera a realizar la **cancelación únicamente** por lo que respecta a la **inscripción** de embargo ordenada en el expediente ***** del **índice** del Juzgado ***** , lo anterior tomando en **consideración** que dicha **inscripción** fue ordenada con motivo del convenio celebrado en autos, el cual **quedó** sin efectos con motivo de la demanda de amparo interpuesta, **según** consta del **proveído** de fecha catorce de julio de mil novecientos noventa y ocho.

Del mismo modo, en dicho auto se **determinó** no cancelar los **demás gravámenes** que aparecen en dicho certificado debido a que su **inscripción** no fue realizada en cumplimiento a alguna **resolución** dictada en el mencionado expediente, incluso fueron inscritos con anterioridad a la **tramitación** del mencionado juicio, precisamente en los **años** de mil novecientos noventa y uno y mil novecientos noventa y dos.

Cabe hacer **mención** que a fojas ciento sesenta y nueve a la ciento setenta y tres obra copia certificada del certificado de existencia o inexistencia de **gravámenes** con el cual **quedó** demostrado que el autor de la **sucesión** actora es propietario de un inmueble consistente en un predio **rústico** denominado ***** en el municipio de ***** , con una superficie de catorce **hectáreas** cuarenta y cinco **áreas**, el cual se encuentra inscrito ante el Registro **Público** de la Propiedad de ***** , bajo el **número** ***** del libro ***** , de la **sección** ***** .

Documental Pública, consistente en las copias certificadas, emitidas por la Secretaria de Acuerdos del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, relativas al toca civil ***** , visible a fojas ciento setenta y nueve a la ciento noventa y seis de autos, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el **artículo** 341 del **Código** de Procedimientos Civiles del Estado por porvenir de un servidor **público** en ejercicio de sus funciones con el cual se acredita que en fecha ocho de febrero de dos mil seis, fue dictada sentencia definitiva en los autos del juicio de amparo ***** promovido por *****

***** , en el cual se **resolvió** que la Justicia de la Unión no ampara ni protege al quejoso.

En el fallo emitido por la autoridad federal se **determinó** por lo que **aquí** interesa que en fecha veinticinco de julio de dos mil uno, se adjudicaron al quejoso diversos inmuebles entre ellos el predio denominado "*****" y el remate respectivo fue aprobado por la Juez ***** siendo que la parte demandada interpuso recurso de **apelación** en contra del auto aprobatorio de remate, el cual fue resuelto por la Primera Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, el veintinueve de enero de dos mil dos, en el Toca Civil **número** ***** en el cual se **consideró** fundado el primer agravio formulado por el recurrente y en la parte que interesa se **determinó** que no **existía** correspondencia entre el inmueble denominado ***** que fue dado en **garantía** con aquel que se **describió** en el certificado de gravamen, destacando la diferencia en el **número** de libro, y las fojas del registro del inmueble y ante la falta de identidad no se aprobaba el remate.

Posteriormente aduce la autoridad federal que en fecha uno de junio de dos mil cinco, la parte actora **solicitó** de nueva cuenta fecha para el remate del inmueble denominado ***** y otro; por lo que el dieciocho de julio de dos mil cinco, se **celebró** la audiencia de remate en la que se adjudicaron al actor los bienes objeto del remate, por lo que en fecha veintisiete de julio de dos mil cinco, se **dictó** auto aprobatorio de remate, el cual fue recurrido por la parte demandada.

Así las cosas mediante **resolución** dictada en fecha primero de noviembre de dos mil cinco, en el toca civil ***** la *****

*****, **declaró** fundados los agravios hechos valer por el recurrente al argumentar que no **existía** correspondencia entre el bien inmueble denominado ***** descrito en el fundatorio de la **acción** y el diverso predio ***** cuyos datos de **identificación** se encuentran asentados en el certificado de gravamen exhibido.

Considerando la autoridad Federal que sobre dicha **cuestión** debatida ya existe un pronunciamiento por parte del ***** al resolver el toca civil **número** ***** que no fue impugnada por las partes y que consecuentemente constituye cosa juzgada.

Documental Pública, consistente en las copias certificadas, emitidas por la *****o, relativas al toca civil ***** , visible a fojas de la ciento noventa y siete a la doscientos uno de autos, las cuales cuentan con valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que en fecha dieciséis de marzo de dos mil seis, se dictó resolución en el amparo en revisión civil número ***** con relación a la sentencia emitida dentro del juicio de amparo ***** confirmando la resolución recurrida.

Presuncional, en su doble aspecto, de legal y humana, consistente en la que la ley establezca expresamente, prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI. Procede esta juzgadora al estudio de la acción de cancelación de hipoteca deducida por la parte actora, la cual resulta procedente, para lo cual debe dejarse claro que el artículo 2903 del Código Civil reza lo siguiente:

"Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por decisión judicial."

Ahora bien, cabe hacer mención que con los documentos exhibidos por la actora se acredita fehacientemente que en fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y uno, ***** , como acreedor y ***** , con el consentimiento de su esposa ***** , como acreditado celebraron un contrato de apertura de crédito refaccionario, por la cantidad de trescientos sesenta millones de pesos; asimismo, en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del referido contrato, el acreditado con el consentimiento de su esposa, constituyeron hipoteca en primer lugar respecto de diversos inmuebles entre los cuales se encuentra el siguiente:

Fracción de terreno rústico denominado "*****", ubicado en el municipio de ***** , con una superficie de catorce hectáreas cuarenta y cinco áreas, las cuales se encuentran registradas bajo el número ***** a folios

del ***** a la ***** del libro ***** , con de la sección ***** correspondiente a *****.

Del mismo modo, también se evidenció que los antes señalados en fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y dos, celebraron un contrato de apertura de crédito refaccionario y de **habilitación o avío**, en el cual el banco le otorgó a la parte acreditada por lo que hace al crédito refaccionario un crédito hasta por la cantidad de sesenta millones de pesos, y por lo que hace al de **habilitación y avío** la cantidad de treinta y ocho millones cuatrocientos mil pesos; a su vez la parte acreditada en **garantía** del cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven de dicho contrato **constituyó** hipoteca a favor del banco sobre diversos bienes, entre los que destaca el mismo inmueble dado en **garantía** en el diverso contrato de fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y uno.

También, quedó justificado que el autor de la **sucesión** actora es propietario de un inmueble consistente en un predio **rústico** denominado ***** en el municipio de ***** , con una superficie de catorce **hectáreas** cuarenta y cinco **áreas**, el cual se encuentra inscrito ante el ***** , bajo el número ***** del libro ***** , de la **sección** *****.

Como se puede observar en los referidos contratos quedó descrito de forma clara **cuáles** son los inmuebles que se dieron en **garantía** para el cumplimiento oportuno de las obligaciones por parte del acreditado, siendo que no existe **razón** por la cual las hipotecas referidas en los mencionados contratos se hayan inscrito en uno **diverso a los otorgados en garantía**.

Cabe hacer **mención** que desde el inicio de la **constitución** de un gravamen hipotecario debe existir una **predeterminación** del objeto que incide; es decir no resulta factible realizar la **inscripción** de una hipoteca sobre un inmueble del cual las partes no hayan otorgado en **garantía**, como en el caso **aconteció** pues ello no resulta factible ni **válido**; del mismo modo tal **situación acarrearía** como consecuencia jurídica que no **existiría** posibilidad para despachar **ejecución** en un inmueble distinto al que se otorgó en **garantía**.

Argumento que encuentra sustento **atendiendo a su argumento rector** en la tesis aislada, con registro digital: 180865, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, novena época, Materia(s): Civil, tesis: XXI.3o.13 C, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XX, Agosto de 2004, página 1622, tipo: Aislada, de contenido literal:

"JUICIO HIPOTECARIO. ES JURÍDICAMENTE IMPOSIBLE DESPACHAR EJECUCIÓN EN UN INMUEBLE DISTINTO DEL BIEN MATERIA DE LA CONDENA, CUANDO SE SOLICITE CON BASE EN UN CONVENIO DE FECHA ANTERIOR A LA EMISIÓN DE LA SENTENCIA, PUES SE DARÍA EJECUTIVIDAD A UN TÍTULO CONTRA EL QUE EL DEMANDADO NO PUDO DEFENDERSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).

El juicio especial hipotecario tiene entre otros supuestos de procedencia, el gravamen de un inmueble como garantía de las obligaciones del deudor, motivo por el cual, desde el inicio del proceso existe una predeterminación del objeto que incide, entre otros aspectos, en la competencia del juzgador por razón de territorio, en la sujeción provisional de la finca al régimen de administración reflejado en la cédula hipotecaria e, incluso, en la fijación de la litis en relación con el contrato base de la acción, todo ello en términos de los artículos [603](#), [604](#) y [605 del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero](#). Tales circunstancias permiten entender que los derechos reconocidos en la sentencia no pueden desvincularse del bien materia de la condena, lo que a su vez implica que no sea jurídicamente posible despachar ejecución en un inmueble distinto, incluso, si ello se solicita con base en un convenio de fecha anterior a la emisión del fallo, porque de hacerlo se rebasaría uno de los elementos sustanciales de lo decidido por el órgano jurisdiccional y, además, porque siendo aquél preexistente a la resolución del asunto, necesariamente debió exhibirse en juicio para que se sujetara al principio de contradicción, cuenta habida que de otro modo se estaría dotando de ejecutividad a un título contra el que el demandado no pudo defenderse."

VII. Se procede a analizar las excepciones hechas valer por el

***** con sede en

***** de la siguiente manera:

Excepción consistente en que la razón por la cual se registró la hipoteca en el inmueble inscrito en el libro ***** , obedece a que no pudo haber sido inscrito en el inmueble asentado en el libro ***** puesto que éste se refiere a un inmueble distinto propiedad de otra persona, aunado a que el primero de los mencionados coincide claramente con el bien señalado para hipoteca.

Medio de defensa que es improcedente, por un lado el demandado no aportó algún medio de convicción tendiente a demostrar que el inmueble descrito en la inscripción ***** no coincidiera al que se dio en garantía hipotecaria en los contratos que sirvieron como fundatorios de la acción en el expediente ***** del índice del Juzgado ***** en el Estado -actualmente denominado así-, tampoco demostró que dicho bien se encontrara inscrito a favor de una persona diversa al acreditado en los referidos sinalagma no obstante que en tal sentido le correspondía la carga de la prueba conforme lo dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por otro lado, en el supuesto sin conceder que su aseveración sea cierta, considera esta autoridad que ello es insuficiente para inscribir el gravamen en un inmueble diverso al que se dio en garantía, pues en todo caso la dependencia demandada hubiera podido informar en su momento tal inconsistencia.

VII. En tal orden de ideas, se declara procedente la vía especial hipotecaria, para ejercer la acción de cancelación de hipotecas.

Se declara que la parte actora ***** y la ***** , por conducto de su albacea ***** , acreditó los hechos constitutivos de la acción, por su parte el ***** con sede en ***** dio oportuna contestación a la demanda, oponiendo excepciones las cuales fueron improcedentes; a su vez *****

***** , no dio contestación a la demanda.

Consecuentemente se declaran extinguidas las Hipotecas que pesan y se encuentran inscritas como Gravamen en las escrituras de un predio rústico denominado "*****", ubicado en el municipio de ***** , con una superficie de catorce hectáreas cuarenta y cinco áreas, las cuales se encuentran registradas bajo el número ***** a folios del ***** del Libro ***** , de la Sección ***** del Registro Público de la Propiedad correspondiente a ***** , el cual es propiedad de ***** , en el entendido que únicamente serán extinguidas las que derivan de los contratos de crédito refaccionario y de habilitación o avío de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y dos y del contrato de apertura de crédito refaccionario de fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y uno, las cuales fueron constituidas en principio a favor de ***** , quien posteriormente cedió los derechos a favor de *****

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución se ordena girar exhorto dirigido al Juez de Primera Instancia con sede en ***** , para que en auxilio de las labores de este juzgado ordene a su vez girar atento oficio encaminado al ***** con sede en ***** para que cancele los gravámenes hipotecarios antes mencionados.

No se hace **condenación** especial en gastos y costas en virtud de que se da una causa de **excepción** para su **condenación** de acuerdo con el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que lo es cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por la autoridad judicial, supuesto que se da en el caso presente, pues de acuerdo a lo que establece el artículo 2903 del

Código sustantivo de la materia, una de las formas en que se puede cancelar una inscripción es por decisión judicial, tal y como aconteció en este caso.

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

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

TERCERO. Se declara que la parte actora ***** y ***** por conducto de su albacea ***** acreditó los hechos constitutivos de la acción, por su parte el ***** con sede en ***** dio oportuna contestación a la demanda, oponiendo excepciones las cuales fueron improcedentes; a su vez ***** ***** no dio contestación a la demanda.

CUARTO. Se declaren extinguidas las Hipotecas que pesan y se encuentran inscritas como gravamen en las escrituras de un predio rústico denominado "*****", ubicado en el municipio de ***** con una superficie de catorce hectáreas cuarenta y cinco áreas, las cuales se encuentran registradas bajo el número ***** a folios del ***** al ***** del libro ***** de la sección primera del Registro Público de la Propiedad correspondiente a ***** el cual es propiedad de ***** en el entendido que únicamente serán extinguidas las que derivan de los contratos de crédito refaccionario y de habilitación o avío de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y dos y del contrato de

apertura de crédito refaccionario de fecha veintidós de febrero de mil novecientos noventa y uno las cuales fueron constituidas

en principio a favor de ***** , quien posteriormente cedió los derechos a favor de ***** .

QUINTO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución se ordena girar exhorto dirigido al Juez de Primera Instancia con sede en ***** , para que en auxilio de las labores de este juzgado ordene a su vez girar atento oficio encaminado al ***** para que cancele los gravámenes hipotecarios antes mencionados.

SEXTO. No se hace condenación especial en gastos y costas.

SÉPTIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado Primero de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**.
Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que

antecede se publica con fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, lo anterior en **términos** de lo dispuesto por el **artículo 115** del Código de Procedimientos Civiles.

KARY*

El(La) Licenciado(a) Karina Vanessa Medina González, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0844/2020 dictada en cuatro de febrero del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veintidós fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL