

diversos contratos de crédito refaccionarios, así como la cancelación de las inscripciones de las hipotecas inherentes, gastos y costas. Admitida que fue la demanda y realizada la búsqueda del domicilio de la demandada en diversas dependencias públicas, se le emplazó por edictos, sin que se apersonara a juicio por lo que precluyó su derecho para hacerlo, abierta la dilación probatoria, se propusieron y desahogaron los medios convictivos conforme a derecho, transcurrido el periodo de alegatos, se citó a sentencia, de la que se desprende que la parte actora acreditó su acción y parcialmente sus prestaciones, en tanto que la sociedad demandada fue juzgada en rebeldía, en consecuencia se declaró la extinción de las obligaciones de pago inherentes, sin que proceda la cancelación de las hipotecas respectivas, sin hacer condena en costas.-----

2º.- Contra esta determinación la parte demandada se alzó en apelación, la que se admitió en ambos efectos; esta Sala se abocó al conocimiento de la controversia, confirmó la calificación del grado, tuvo a la parte apelante expresando agravios, sin que la contraria diera respuesta los mismos y finalmente, se citó a sentencia misma que hoy nos ocupa.-----

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

I.- La Sala resulta competente para conocer y resolver del recurso de apelación antes referido, de conformidad con lo dispuesto por la fracción primera del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.-----

II.- En consideración de que las actuaciones judiciales prueban plenamente, de conformidad a lo establecido en el

artículo 1294 del Código de Comercio y entre ellas aparecen los puntos de inconformidad que como agravios vierte el recurrente, la Sala los tiene por transcritos literalmente y se exime para transcribirlos, en el criterio que aplica por extensión y analogía, consultable en la página 599, Tomo VII, Abril de 1998. Tesis VI 2º. J/129, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, bajo el rubro: **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.”** -----

III.- En cuanto al estudio de los agravios, se anticipa que resultan fundados y suficientes para variar el sentido del fallo materia de la apelación.-----

Asiste razón a la parte apelante, cuando manifiesta que el juzgador de primer grado, desatendió el principio de congruencia a que se refiere el artículo 1077 del Código de Comercio, concordante con el artículo 27 del enjuiciamiento civil local, supletorio del de Comercio, ya que especialmente este último numeral determina en lo que al asunto interesa, que la totalidad de las acciones que tenga una persona en contra de otra, que provengan de la misma causa, habrá de intentarse en una sola demanda, so pena que de no hacerlo se extinga la acción omitida, tal como ocurre en el asunto que nos ocupa, toda vez que al intentarse la acción de prescripción negativa del derecho de cobro de la parte demandada, es correcto que se hubiese demandado la cancelación de la inscripción de la hipoteca, de suerte que el juzgador de primer grado, atento a lo establecido en el primero de los numerales, debió considerar la procedencia de dicho reclamo por tratarse de un derecho accesorio al principal y por ello sigue la suerte de aquél.-----

Lo anterior es así porque en principio y como bien lo señala la parte inconforme, procesalmente se encuentra obligado no solo a demandar por la declaración judicial, de que operó a su favor la prescripción negativa, respecto al derecho de cobro del crédito correspondiente, que en su momento le otorgó la parte demandada en su calidad de acreditante, si no también por la declaración judicial de la cancelación del registro de la hipoteca, mediante la cual se garantizó el pago del crédito, ya que de otra manera correría el riesgo de que este último derecho quedara extinguido. -----

Por tanto es errónea la decisión del A quo al considerar improcedente el reclamo complementario, desde su punto de vista en atención a la naturaleza de la acción de prescripción negativa que es personal, con la de la cancelación de la hipoteca que es real, cuya decisión carece además de razón y fundamento legal adecuado, por no haberse tomado en consideración como correspondía en los artículos 2893, 2927 y 2941 fracción II del Código Civil Federal, que establecen en su orden lo siguiente:-----

“Artículo 2893.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. -----

Artículo 2927.- La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años. -----

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal. -----

Artículo 2941.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca: -----

[...] -----

II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía; -----

[...]”-----

sus agravios, de acuerdo al artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, supletorio del de Comercio, la acción procede en juicio aunque no se mencione su nombre o se exprese equivocadamente, a condición de que se determine con claridad la clase de prestación exigida y el título de la que proviene, exigencias que en el fondo quedaron cubiertas de acuerdo a los planteamientos hechos en su escrito inicial, con absoluta independencia de que tampoco puede perderse de vista, como ya se indicó que por su naturaleza jurídica la hipoteca es accesoria al derecho que la origina, en el asunto que nos ocupa si se constituyó para garantizar el cumplimiento en el pago de los créditos ya señalados, es obvio que si este derecho se extinguió por prescripción, colateralmente extingue la hipoteca y su registro, en un aspecto atento a las razones que se contienen en la Tesis perteneciente a la Quinta Época, con Registro digital: 385399, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CUVI, Página: 122, que dice:-----

“HIPOTECA, CARACTER ACCESORIO DE LA.- La hipoteca no es a tal grado autónoma que pueda tener plena y total eficacia independientemente del contrato principal, es decir, aun en el caso de que el acreedor hipotecario no haya cumplido las obligaciones que asumió en el acto jurídico al cual la hipoteca garantiza. A pesar de que dicha garantía real subsista íntegra, en el caso de que se reduzca la obligación garantizada o disminuya la extensión o valor de los bienes hipotecados, su naturaleza es de carácter accesorio, lo que además de estar unánimemente reconocido en la doctrina, se infiere de varios preceptos legales (entre otros los artículos 2903, 2906, 2921, 2927 y 9934 del Código Civil). Por tanto, si la hipoteca se constituyó para garantizar una obligación del tercero, íntimamente ligada con la que asumió la quejosa, y de ejecución condicionada (como en todos los casos de obligaciones recíprocas), al cumplimiento por parte de la misma quejosa, es claro que la acción hipotecaria no podría ser procedente para cobrar el total del adeudo garantizado con la hipoteca, si estaba acreditado el incumplimiento parcial de la quejosa,

que justificaba una compensación, para disminuir la deuda del reo, o una condena condicional de éste.”-----

De igual manera son aplicables en el asunto que nos ocupa las razones que se contienen en la Tesis de la Novena Época, con Registro digital: 176997, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, de Octubre de 2005, Tesis: VI.2o.C.447 C, Página: 2359, del siguiente rubro y texto: -----

“HIPOTECA. REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE ESTE GRAVAMEN POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN QUE DE ELLA DERIVA.-

Para que sea procedente la acción intentada por el deudor hipotecario, relativa a la extinción del gravamen real que constituyó sobre su patrimonio inmobiliario, sustentando su pretensión en la prescripción de la acción hipotecaria, en términos del artículo 2941, fracción VII, del Código Civil Federal, resulta indispensable que exista declaración previa de que la acción hipotecaria que surge de esa garantía está prescrita, pues de lo contrario no habría lugar a que la autoridad se pronunciara en relación con la cancelación del gravamen de mérito, si antes no lo ha hecho en lo que se refiere a la acción que del mismo deriva.”-----

CUARTA SALA
TOCA 231/2017
M. O.
D.

Consiguientemente este Tribunal de apelación en plenitud de jurisdicción por la inexistencia del reenvío de los autos al juez de primer grado para que procediera en consecuencia, reforma en lo conducente la sentencia materia de la impugnación, que en lo sucesivo deberá quedar en su proposición cuarta en los términos siguientes: -----

“P R O P O S I C I O N E S:

CUARTA.- Por lo que ve a la solicitud relativa a la cancelación de hipotecas que pesan sobre los inmuebles para garantizar el pago de las obligaciones pactadas, a que se refieren las prestaciones señaladas en los puntos 1.1.1 y 1.2.1 del escrito inicial de demanda, resulta procedente, por lo que se ordena girar el oficio correspondiente al Registro Público de

