

HIPOTECA. LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA DEL JUICIO HIPOTECARIO, INTERRUMPE LA CADUCIDAD DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

El juicio hipotecario, es el procedimiento especial sumario que tiene como finalidad resolver las controversias que se originen con motivo del pago o prelación de las obligaciones garantizadas con hipoteca (artículo 704-A del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato); y de conformidad con el artículo 704-B de dicho ordenamiento, para la promoción del juicio hipotecario, entre otros requisitos, es necesario que el plazo de pago se haya cumplido; en este proceso, una vez que el juez admita la demanda, ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble hipotecado (numeral 704-C). Por ende, si bien es cierto que el artículo 2536-A del Código Civil para el Estado de Guanajuato, dispone invariablemente que la caducidad de la inscripción opera al transcurrir tres años posteriores al vencimiento del plazo para el cumplimiento de la obligación; no menos verdad es, que dentro de ese plazo, el titular de derecho registral podrá promover juicio hipotecario, en el que, se deberá inscribir la demanda, para garantizar la prelación en el pago. Debe destacarse, que aunque el Código Civil para el Estado de Guanajuato no prevé la hipótesis de interrupción de la caducidad de la inscripción de una hipoteca, es de considerar que la presentación de la demanda del juicio hipotecario sí la interrumpe y ésta debe ser una razón para negar la cancelación. Estimar lo contrario, implicaría sostener que aun cuando el acreedor de una hipoteca inscrita, en el caso de que antes de que pasen los tres años a que se refiere el artículo 2536-A, del Código Civil para el Estado de Guanajuato (para que caduque dicha inscripción), promueva el juicio especial hipotecario para hacerla efectiva (en el que se ordena inscribir la demanda en el registro), debe solicitar la prórroga de la inscripción de la hipoteca cada tres años hasta en tanto se resuelva el juicio, lo que no resulta jurídicamente lógico.

(Expediente: 1386/4ª Sala/17. Sentencia del 28 de enero de 2019).