

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **2137/2013**, relativo al Juicio Especial Hipotecario, que en ejercicio de la acción real hipotecaria promoviera **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma 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."

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio del acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente."

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula vigésima octava del contrato base de la acción; siendo competente la suscrita en virtud de que el inmueble materia del presente juicio se encuentra localizado en esta ciudad, surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

III. El actor primigenio **XXXXXX**, demandó de **XXXXXX** y **XXXXXX**, las siguientes prestaciones:

A) *Por la declaración judicial del vencimiento anticipado del **CONTRATO DE CREDITO SIMPLE EN FORMA DE APERTURA CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebros mi representada con la ahora parte demandada mediante Escritura Pública número **XXXXXX**, Volumen **XXXXXX**, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, otorgado ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público Número **XXXXXX**, de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes, bajo el número **XXXXXX** del Libro **XXXXXX** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha 22 de diciembre del dos mil novecientos noventa y nueve; así como bajo el número **XXXXXX** del Libro **XXXXXX** de la sección Segunda del Municipio de Aguascalientes de fecha 27 de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, por haber incurrido la parte demandada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula VIGÉSIMA PRIMERA inciso A del referido Contrato, lo cual se acreditara en su momento procesal oportuno.*

B) *Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de **\$111,980.03 (CIENTO ONCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 03/100 MN)** la cual incluye saldo insoluto de capital, importe de erogaciones netas intereses ordinarios y moratorios a la fecha de la certificación que se exhibe.*

D) *Por el pago de los **INTERESES ORDINARIOS y MORATORIOS** pactados en el contrato de referencia en los términos de la cláusula QUINTA Y NOVENA del citado instrumento, a partir de la fecha de presentación de esta demanda y hasta la total solución del presente negocio.*

E) *La **ejecución de la garantía** otorgada a favor de nuestra representada, ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria.*

F) *Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine.”*

Basándose para ello en los hechos narrados del uno al seis del escrito inicial de demanda, el cual obra a fojas uno a la seis del expediente en que se actúa.

Los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, dieron contestación a la demanda entablada en su contra mediante sendos escritos visibles a fojas cincuenta y tres a cincuenta y ocho, así como cuatrocientos ochenta y seis a cuatrocientos noventa y tres de autos.

En fecha veinticuatro de junio de dos mil quince, se tuvo al actor primigenio, cediendo los derechos litigiosos a favor de **XXXXXX**, quien a partir de ese momento se le reconoció su personalidad como parte actora del presente juicio; cesión que le fue notificada en fecha siete de julio de dos mil quince a **XXXXXX**, según se desprende de la cédula de notificación visible a foja doscientos cuarenta y seis de autos; y si bien del sumario se advierte que dicha cesión no le fue notificada a **XXXXXX**, tal situación quedó subsanada al momento que dicha demandada dio contestación a la demanda entablada en su contra, pues incluso de su contestación se advierte que opone la excepción de nulidad de dicha cesión de derechos litigiosos, de la cual más adelante se abundará.

Cobra sustento a lo anterior, la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis II.2o.C.87 K, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Diciembre de 2003, página 1388, número de registro 182647, que a la letra dice:

“EMPLAZAMIENTO. LOS DEFECTOS O VICIOS DE LA DILIGENCIA RESPECTIVA QUEDAN DEPURADOS CUANDO SE CONTESTA LA DEMANDA Y SE EJERCE EL DERECHO DE DEFENSA, SIN VULNERARSE, POR ENDE, LA GARANTÍA DE AUDIENCIA. Resulta indiscutible que la falta de emplazamiento constituye la máxima transgresión procesal dentro del juicio, por cuanto en tal supuesto se priva al demandado de la garantía de audiencia y de una adecuada defensa de sus derechos. No obstante, cuando la parte enjuiciada contesta la demanda, opone defensas y excepciones y ofrece las pruebas que considera acordes a sus pretensiones, es concluyente que no se le deja en estado de

indefensión al purgarse, por ende, los vicios que pudiera haber tenido el acto de emplazamiento, pues al comparecer al juicio se satisface el fin primordial que persigue el llamado relativo. Así, aunque existiesen errores o vicios en tal diligencia de emplazamiento, el hecho de contestar oportunamente la demanda, oponer defensas y excepciones, ofrecer pruebas, apelar de la sentencia inicial y expresar alegatos en la alzada, depura los vicios que hayan existido al respecto, convalidándose la actuación relativa dada la contestación a la demanda, con lo cual queda satisfecho el objetivo y fin jurídico de la garantía de audiencia y derecho de defensa ejercido por la parte demandada.”

Asimismo, en fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, se tuvo a **XXXXXX**, cediendo los derechos litigiosos a favor de **XXXXXX** quien a partir de ese momento tiene el carácter de parte actora en el presente juicio; cesión que le fue notificada en fecha catorce de junio de dos mil dieciocho a **XXXXXX**, según se desprende de la cédula de notificación visible a foja trescientos siete de autos; y a **XXXXXX**, le fue notificada al momento que fue emplazada al presente juicio, según se advierte de la cédula de notificación visible a foja cuatrocientos sesenta y tres de autos.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio.

IV. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria 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 el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

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.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil”.

V. Acto continuo, y previo al estudio de la acción, se procede al análisis de las excepciones de **oscuridad de la demanda** opuestas en lo individual por **XXXXX**, y **XXXXX**; pues de resultar procedentes, en términos de lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, impediría el pronunciamiento respecto del fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, la resolución de contradicción de tesis 104/2004 pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, enero de 2005, Tesis 1a./J. 133/2004, Página 257, que es del epígrafe y texto siguientes:

“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”.

El demandado **XXXXXX** versa su excepción bajo el argumento de que la parte actora no tiene derecho a demandar la declaración judicial del vencimiento anticipado del contrato de crédito simple en forma de apertura con interés y garantía hipotecaria, pues desconoce dicho contrato, ya que el concurso de voluntades en el que participó el demandado fue denominado “contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria”, lo que hace que se encuentre en completo estado de indefensión por la falta de identidad entre el acuerdo de voluntades y el documento con el que la actora pretende basar su acción; de igual manera que se omite señalar en cantidad líquida los intereses ordinarios reclamados, estando la actora en plena posibilidad de cuantificar en cantidad líquida al contar con todos los elementos necesarios para hacerlo, provocando dicha omisión un total estado de indefensión, al no permitir preparar una defensa adecuada; señalando además al contestar el hecho número cuatro que el importe que supuestamente adeuda al veintiocho de agosto de dos mil trece no coincide con el total que aparece en el desglose, situación que de igual forma lo deja en estado de indefensión por la falta de claridad en cuanto al modo de realizar dichos cálculos.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, pues en primer término, y si bien, el actor estableció en su escrito inicial de demanda como **nombre** del contrato del cual se pretende la

declaración judicial de vencimiento anticipado, uno diverso al que ampara el documento con el cual funda su acción, también se advierte que se refería al contrato celebrado mediante escritura pública número XXXXX volumen XXXXX, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, pasado ante la fe del XXXXX, Notario Público número XXXXX de los del Estado, pues así se desprende de sus hechos y de las cláusulas que menciona en los mismos; por lo que, de la literalidad del propio documento en cita y base de la acción, se advierte que se celebraron dos contratos, el primero, se refiere a una compraventa, y el segundo al contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria; con base en lo anterior, y a pesar de habersele dado en la demanda una diversa denominación al contrato celebrado por las partes, **la esencia de éste no deriva de la denominación que se confiera**, sino de las obligaciones y derechos recíprocos estipulados y que del mismo se desprenden, aunado a que los documentos anexos a la demanda, y sobre todo los documentos fundatorios de la acción, forman parte integrante de ésta, por lo que deben tomarse como una unidad, y es evidente que contrato al que se refiere en su demanda no es otro, sino el que se encuentra contenido en el documento base de la acción que obra a fojas diecinueve a treinta y uno de autos; consecuentemente, la variación en el nombre del contrato no constituye incongruencia alguna, oscuridad en la demanda o estado de indefensión para la parte demandada, pues pudo imponerse completamente de los documentos anexos a la demanda y dar oportuna contestación a la misma.

Sirve de sustento la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito. Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.

En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación

debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Además, la excepción en análisis es improcedente en virtud de que no es obligación del actor cuantificar en cantidad líquida los intereses ordinarios reclamados, ya que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se establecen los requisitos que debe contener una demanda, de los cuales no se advierte dicha obligación, pues a la letra dice:

“Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresará: I.- El tribunal ante quien promueva; II.- El nombre, nacionalidad, edad, estado civil, domicilio, ocupación y escolaridad del actor y en su caso de quien promueve en su nombre, así como el domicilio que señale para oír notificaciones o su dirección de correo electrónico, si es deseo del demandante recibir notificaciones por medios electrónicos; III.- El nombre del demandado y su domicilio; IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios; V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; VI.- Los fundamentos de

derecho, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables; VII.- En su caso, el valor de lo demandado.

Del análisis del precepto legal antes citado, se advierte que en la fracción séptima se menciona como obligación **en su caso**, el valor de lo demandado, y la parte actora sí cumplió con dicha obligación, pues en la prestación marcada con el inciso B), se advierte que demanda la cantidad de **ciento once mil novecientos ochenta pesos cero tres centavos moneda nacional**, que debe ser relacionada para su desglose con el estado de cuenta certificado, puesto que dicho documento es parte integrante de la demanda, advirtiéndose por lo tanto que reclama la cantidad de **cien mil ochocientos quince pesos cuarenta y dos centavos moneda nacional**, por concepto capital dispuesto; **ocho mil ciento diecisiete pesos cincuenta centavos moneda nacional**, correspondiente a los intereses moratorios; **dos mil seiscientos un pesos cuarenta y tres centavos moneda nacional** por concepto de seguros; **cuatrocientos cuarenta y cinco pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional** por concepto de comisiones, generados hasta el veintiocho de agosto de dos mil trece.

Además, es de señalarse, que los intereses que solicita en la prestación D) son los generados a partir de la presentación de la demanda hasta la total solución del adeudo, por lo que en todo caso, éstos serían cuantificados en ejecución de sentencia, pues no se tiene certeza de cuándo ocurriría lo anterior.

Y por último, en relación a que el importe que supuestamente se adeuda no coincide con el total que aparece en el desglose, porque el total del desglose lo es la cantidad de **ciento once mil doscientos treinta y seis pesos cincuenta y nueve centavos** y la cantidad que dice se debe es **ciento once mil novecientos ochenta pesos cero tres centavos**, y que por tanto lo deja en estado de indefensión por falta de claridad en cuanto a la forma de realizar dichos cálculos, es infundada su excepción, puesto que si bien es cierto a foja treinta y nueve de autos se advierte que en la columna "O" aparece como total del periodo del uno al treinta y uno de julio de dos mil trece la cantidad de **ciento once mil**

doscientos treinta y seis pesos cincuenta y nueve centavos, sin embargo, dicha cantidad en ningún momento es tomada en cuenta ni en el estado de cuenta, ni en la demanda, pues se trata de una simple referencia, ya que la misma resulta de sumar el total de capital dispuesto más los Intereses financiados, más la cantidad que resulte de restar el seguro y el abono a seguros; pues, tal y como se advierte, a foja treinta y dos de autos, el contador público facultado, señala en forma clara y precisa cómo se calcularon los intereses de acuerdo a las tasas pactadas en el contrato base de la acción, y también se señala las cantidades adeudadas por cada concepto, de donde obtenemos que la cantidad reclamada en la prestación B, **ciento once mil novecientos ochenta pesos cero tres centavos moneda nacional**, se obtiene de sumar el total de capital dispuesto, columna (C) (cien mil ochocientos quince pesos cuarenta y dos centavos moneda nacional), más la cantidad de **ocho mil ciento diecisiete pesos cincuenta centavos moneda nacional**, correspondiente a los intereses moratorios, columna (J), más la cantidad de **dos mil seiscientos un pesos cuarenta y tres centavos moneda nacional** que resulta de restar los **dieciséis mil doscientos noventa y siete pesos treinta y siete centavos moneda nacional** correspondientes a los seguros columna (K), menos la cantidad de **trece mil seiscientos noventa y cinco pesos noventa y cuatro centavos moneda nacional**, correspondiente a los abono de seguros, columna (L); y más la cantidad de **cuatrocientos cuarenta y cinco pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional** que resulta de restar la cantidad correspondiente a la comisión por millar, columna (M), menos los abonos por comisión, columna (N); y el resultado de dicha operación corresponde al total del adeudo generado hasta el veintiocho de agosto de dos mil trece, según se advierte del propio desglose del mencionado certificado, por lo anterior, el hecho de que la cantidad que aparece como total, columna (O) difiera a la cantidad reclamada como adeudo total, en nada le agravia a la parte demandada, por las razones antes expuestas, pues se reitera, dicha columna se trata de

una mera referencia y no de la suma total de las cantidades adeudadas.

Por su parte, la demandada **XXXXXX** versa su excepción bajo el argumento de que en la demanda no se establecen las bases para la identificación de alguno de los créditos que fueron cedidos con el contenido del contrato fundatorio de la acción, existiendo la duda de si el contrato fundatorio de la acción fue en realidad cedido en la escritura de cesión de derechos.

La excepción hecha valer por la demandada es **improcedente**, pues el escrito inicial de demanda fue presentado en fecha treinta de octubre de dos mil trece, es decir, un año veintiocho días antes de que el acreedor primigenio cediera a **XXXXXX** el crédito que le fuera otorgado a los demandados del presente juicio, de ahí que era imposible que en la demanda se narrara una cesión que aún no acontecía.

V. A continuación, se aborda el estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a la vez que constituye el fundamento de la vía en que se actúa, se configura como sustento legal de la acción hipotecaria que nos ocupa.

Así pues, conforme lo establece el numeral antes mencionado, cuando se demanda el pago del crédito que la hipoteca garantiza, para que el juicio se siga con las reglas del hipotecario, es requisito indispensable que la hipoteca conste en escritura y el crédito que garantiza sea de plazo cumplido.

En la especie, la parte actora demandó el pago del crédito que la hipoteca garantiza, basándose en que la parte demandada no realizó el pago, conforme al contrato base de la acción.

El acto jurídico base de la acción lo es un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, **XXXXXX**, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **XXXXXX** del libro **XXXXXX** de la sección

segunda de Aguascalientes, en fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo testimonio obra agregado a fojas de la diecinueve a la treinta y uno de los autos, por haberse acompañado al escrito inicial de demanda, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora bien, en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, en la **cláusula décima sexta**, la parte demandada, constituyó hipoteca en primer lugar a favor **XXXXXX**, y en segundo lugar a favor de **XXXXXX**, respecto de la casa habitación construida sobre el lote número **XXXXXX** de la manzana **XXXXXX**, calle **XXXXXX** número **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX**, tercera etapa de esta ciudad, con las medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil.

El segundo de los elementos de la acción real hipotecaria, consistente en que el plazo normal para el pago de la obligación garantizada con hipoteca debe anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

Según la **cláusula primera** del contrato base de la acción, la parte actora entregó a la ahora demandada en calidad de mutuo la cantidad de ciento dieciocho mil seiscientos pesos, sin que la misma comprendiera intereses, gastos ni comisiones.

De acuerdo con la **cláusula octava** del contrato materia de este juicio, las partes pactaron como plazo máximo para el pago del crédito el de treinta años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato, pagos que de conformidad con la **cláusula séptima** del multicitado contrato, serían cubiertos mediante amortizaciones mensuales vencidas, debiendo efectuar el primer pago el día treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve. Los pagos se harían el mismo día en que se cubran los intereses del crédito de la siguiente manera:

1) Mensualmente con un pago, cuyo importe inicial es de ochocientos ochenta y nueve pesos cincuenta centavos moneda nacional, mismo que se obtiene de aplicar el factor de siete pesos cincuenta centavos moneda nacional por cada mil pesos moneda nacional de crédito dispuesto conforme a la cláusula cuarta;

2) Los pagos así efectuados serán aplicables a cubrir los intereses hasta donde éstos alcancen y en los casos que excedan a ellos se aplicará la diferencia a amortizar la suerte principal;

3) El acreditado se obliga a efectuar el pago de los intereses que se devenguen de la fecha de formalización del presente contrato al día último de cada mes.

En la **cláusula décima primera** del contrato base de la acción, se estableció que todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito, y tendrá efectos a partir del día primero del mes inmediato siguiente a la fecha en que se efectúe el pago anticipado.

La **cláusula cuarta** del multicitado contrato establece que deberá determinarse mensualmente una erogación neta, la cual se calculará aplicando, al total del crédito, los factores pago-crédito de siete pesos moneda nacional por millar de crédito ejercido y por concepto de comisión cincuenta centavos moneda nacional, ésta última cantidad corresponde a la hipotecaria. El resultado se ajustará en la misma proporción en que varíe el salario mínimo mensual para el Distrito Federal.

Asimismo, de conformidad con la **cláusula quinta**, las partes convinieron que las cantidades ejercidas por el acreditado, causarían intereses sobre saldos insolutos diarios mensuales del crédito, a una tasa de interés que fije el Banco de México, en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda mensualmente, la cual estará integrada por un componente fijo del cinco por ciento anual en términos reales y un componente variable que se modificará de conformidad con la tasa de inflación del mes inmediato anterior al que deba hacer el pago, de conformidad con la fórmula que en la propia cláusula del contrato se establece.

En la **cláusula novena**, las partes convinieron que en caso de que el acreditado no cubra oportunamente al acreedor primigenio, algún pago por principal o intereses del crédito objeto del contra, pagará a ésta, sobre la o las cantidades vencidas en adición a los intereses ordinarios, intereses moratorios, a razón de una tasa anual igual al promedio aritmético durante el periodo de la mora de la tasa de los Certificados de la Tesorería de la Federación a veintiocho días en colocación primaria, más veinte puntos porcentuales.

Ahora bien, la parte actora en el punto tres del capítulo de hechos de demanda, argumentó que los ahora demandados se abstuvieron de pagar a partir del **mes de abril de dos mil trece**. Es decir, incurrieron en mora a partir del **primero de mayo de dos mil trece**.

En la **cláusula vigésima primera** del multicitado contrato, las partes pactaron como causas de vencimiento anticipado, cuando dejare de cubrir puntualmente dos o más mensualidades consecutivas o cualquier otra obligación de pago establecida en el contrato.

Si bien las partes en juicio no ofrecieron elemento alguno de convicción, también lo es que la parte actora anexó a su escrito inicial diversos documentos al que fuera previamente analizado, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar los mismos, conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y Rubro siguiente:

“DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION. El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma,

según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración.”

Siendo éstos, los siguientes documentos:

Documental privada, consistente en la certificación de estado de cuenta expedido en fecha veintiocho de agosto del año dos mil trece, por la contadora pública **XXXXXX**, que obra a fojas treinta y dos a la treinta y nueve en autos, al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, del cual se desprende el nombre del acreditado: **XXXXXX** y **XXXXXX**; fecha del contrato: veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve; notario público número **XXXXXX** de los del Estado, **XXXXXX**; número de escritura **XXXXXX**; importe del crédito concedido y capital dispuesto ciento dieciocho mil seiscientos pesos moneda nacional; fecha hasta la que se calculó el adeudo veintiocho de agosto de dos mil trece; el capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; los pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios.

Sirve de sustento a lo anterior la Jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la novena época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tesis 1a./j.10/97, V Marzo de 1997, página 277, que a la letra dice: **“CONTADOR PÚBLICO DE INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, EL ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL, HARÁ FE, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, SIN NECESIDAD DE NINGÚN OTRO REQUISITO (ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE**

INSTITUCIONES DE CRÉDITO). Es suficiente para declarar procedente la vía ejecutiva mercantil intentada por una institución bancaria, el que se exhiba el contrato o póliza donde conste el crédito otorgado, acompañado del estado de cuenta certificado por el contador autorizado por la institución, sin que sea necesario que acredite que este último se encuentra precisamente autorizado por ella para certificarlo y que además cuenta con título expedido legalmente para ejercer la profesión de contador público, porque estos requisitos no los exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y, en todo caso, el valor probatorio de la certificación se presume, según dicho precepto, salvo prueba en contrario.”

Documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento notarial número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, de fecha once de marzo de dos mil diez, tirada ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** del Distrito Federal, visible a fojas siete a dieciocho del sumario, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno, por haber sido expedida por un fedatario en ejercicio de sus funciones, del que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas que otorgara el actor primigenio al **XXXXXX**.

Con base en lo anterior, al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atenta al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del contrato de apertura de crédito, con garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como la existencia de una causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pactada en la cláusula vigésima primera, ya que los demandados no ofrecieron prueba alguna tendiente a acreditar que realizaron el pago conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, pese a que

era a ellos a quienes les correspondía la carga de la prueba en tal sentido, ya que exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del código adjetivo de la materia.

Teniendo aplicación la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el segundo tribunal colegiado del sexto circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”

El incumplimiento de la parte demandada hace procedente la acción de vencimiento del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, ya que éste se suscribió en fecha **veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve**, y de acuerdo a la octava, se estableció un plazo de treinta años mediante amortizaciones mensuales, para realizar el pago total del adeudo, y conforme a la cláusula vigésimo primera, inciso a), una causa e terminación anticipada del contrato es dejar de pagar puntualmente dos o más mensualidades consecutivas o cualquier otra obligación de pago establecida en el contrato, lo que hace procedente la acción de vencimiento del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria deducida por **XXXXXX**, a fin de hacer efectiva la garantía real en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del código sustantivo de la materia, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago al acreedor de lo adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

VI. Enseguida se procede al análisis de las excepciones y defensas opuestas por el demandado **XXXXXX**, siendo las siguientes:

Excepción de falta de legitimación, la que hace consistir en que en la cláusula décima sexta del basal se estableció que la hipoteca garantiza en primer lugar a **XXXXXX** y la actora primigenia lo era **XXXXXX**, quien en su caso debió de apersonarse como apoderada legal de la primera de las instituciones crediticias mencionadas, pues en la cláusula decima séptima del contrato fundatorio, se cedieron los derechos a favor de **XXXXXX**.

Excepción que es **improcedente**.

La legitimación jurídica debe entenderse como una situación del sujeto de derecho, en relación con determinado supuesto normativo, cuya realización le autoriza a adoptar determinada conducta. Por ello, toda legitimación no es, en esencia, sino una facultad o autorización normativa a determinado sujeto para que haga algo ó deje de hacerlo.

Señala el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado:

“El ejercicio de las acciones requiere: I.- La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo; II. La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación. III. La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante. IV. El interés del actor para deducirla”.

Del análisis del precepto legal antes invocado se desprende el requisito indispensable a fin de que se provea en sentido favorable a la actora o la demandada en un juicio; pues no basta que la demanda sea propuesta por una persona cualquiera, sino que es necesario que sea presentada por aquella persona que la ley considera como idónea para estimular la función jurisdiccional, es decir que para obtener una sentencia que condene al obligado, no basta que exista objetivamente el incumplimiento de la obligación sino que es necesario además, que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho en contradicción con el deudor incumplido y que en el actor coincida la cualidad de acreedor y la de deudor en el demandado, y que a su vez, de conformidad con el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, exista el título o causa

de la acción, pues dicho precepto legal establece que la acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.

La legitimación *ad causam* se refiere a la identidad de la persona del actor con la persona a cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva); es decir, el reconocimiento del actor y del demandado, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.

En esta forma están legitimados para actuar activa y pasivamente los titulares de los intereses en conflicto, porque parte legítima es la persona idéntica del proceso y que forma parte de la relación jurídica material misma que define el derecho sustantivo.

Con base en lo anterior y contrario a lo manifestado por el demandado, la cláusula décima séptima se refiere a que la cesión de derechos surtirá efectos cuando “la hipotecaria” incumpla con cualquiera de las obligaciones que a su cargo se estipularon, y de autos no se advierte que la hipotecaria hubiera incumplido con alguna de sus obligaciones, sino por el contrario, de las copias certificadas de la escritura pública número **XXXXXX**, de fecha **XXXXXX**, tirada ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** del Distrito Federal, de la que habrá de abundarse más adelante, se advierte que a la fecha de celebración de la cesión de créditos realizada a favor de **XXXXXX**, la actora primigenia ya había cubierto el fondeo de referencia, por lo que dicho gravamen ya no tenía razón de ser; por lo tanto, se considera en la especie que la parte actora primigenia **XXXXXX**, **sí se encontraba legitimada** para demandar, por no haber surtido efectos la cesión referida, en términos de lo dispuesto por los artículos 1° y 2° del Código de Procedimientos Civiles

Excepción de falta de acción y de derecho, la que hace consistir en el hecho de que la parte actora no tiene derecho a reclamar el pago de la cantidad reclamada por concepto de saldo insoluto de capital, importe de erogaciones netas, intereses ordinarios y moratorios a la fecha de la certificación que exhibe, porque dice que el periodo vencido es de abril de dos mil trece a julio de dos mil trece, pero del propio desglose se desprende que realizó pagos de enero a mayo de dos mil trece; así también manifiesta que nunca hicieron disposiciones adicionales, identificadas con la letra B del desglose contable, y que la disposición adicional es una decisión unilateral de la institución crediticia.

Excepción que resulta **improcedente**,

Contrario a sus manifestaciones, la parte demandada no aportó elemento alguno de convicción con el que se demostrara que en efecto habían realizado el pago del crédito que le fuera otorgado, de ahí que ante el incumplimiento de su parte, sí le asiste derecho al accionante de reclamar el pago del crédito que le fuera otorgado a los demandados; aunado a que del propio estado de cuenta certificado, previamente valorado, se advierte que el total de adeudo al día veintiocho de agosto de dos mil trece, lo era la cantidad de ciento once mil novecientos ochenta pesos cero tres centavos moneda nacional, la cual se obtiene sumar el total de capital dispuesto (cien mil ochocientos quince pesos cuarenta y dos centavos moneda nacional), más la cantidad de ocho mil ciento diecisiete pesos cincuenta centavos moneda nacional, correspondiente a los intereses moratorios, más la cantidad de dos mil seiscientos un pesos cuarenta y tres centavos moneda nacional que resulta de restar los dieciséis mil doscientos noventa y siete pesos treinta y siete centavos moneda nacional correspondientes a los seguros, menos la cantidad de trece mil seiscientos noventa y cinco pesos noventa y cuatro centavos moneda nacional, correspondiente a los abonos de seguros; y más la cantidad de cuatrocientos cuarenta y cinco pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional que resulta de restar la cantidad correspondiente a la comisión por millar menos los abonos por comisión; y el resultado

de dicha operación corresponde al total del adeudo generado hasta el veintiocho de agosto de dos mil trece, según se advierte del propio desglose del mencionado certificado.

Así también, si bien es cierto, del estado de cuenta certificado se advierte que realizó pagos el treinta y uno de enero, veintiocho de febrero, uno y treinta de abril, y treinta de mayo, todos del año dos mil trece, dichos pagos fueron aplicados al pago de las mensualidades atrasadas, es decir, a los meses de noviembre y diciembre de dos mil doce, enero, febrero y marzo de dos mil trece, respectivamente, sin que se realizara pago alguno en forma posterior, por lo tanto, como correctamente lo señala la parte actora, las mensualidades adeudadas lo son a partir del mes de abril de dos mil trece.

Por otro lado, y en relación a que nunca hicieron disposiciones adicionales, identificadas con la letra B del desglose contable, y que la disposición adicional es una decisión unilateral de la institución crediticia, la excepción es **infundada e improcedente**, en virtud de que por un lado, como ya fue señalado, el estado de cuenta certificado tiene pleno valor probatorio conforme lo disponen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, pues aunque fue exhibido por el actor primigenio, también lo es que éste tiene valor probatorio pleno por los argumentos vertidos al momento de su análisis; y por otro lado, y conforme lo pactado en la cláusula tercera del contrato base de la acción, los demandados manifestaron su conformidad para ejercer las disposiciones previstas en la cláusula mencionada, e instruyeron a la hipotecaria para aplicar su importe a los pagos mensuales de que se trate; además de que pactaron que en caso de que no desearan efectuar las disposiciones citadas, deberían dar aviso por escrito, sin que de autos se advierta que haya presentado el correspondiente aviso para que no se efectuaran las disposiciones adicionales, ya que conforme lo dispone el artículo 235 del último ordenamiento legal citado, tenía la carga de la prueba, por todo lo anterior es que resulta infundada e improcedente la excepción analizada.

Excepción de pago, la que hace consistir en el hecho de que ha realizado puntualmente los pagos mensuales que le correspondía hacer, mismos que se acreditan con la certificación contable que acompañó la parte actora a la demanda, así como con los comprobantes de pago de las mensualidades que supuestamente se adeudan, los cuales manifestó bajo protesta de decir verdad están en poder de la demandada **XXXXXX**, por ser ésta última la que realizaba habitualmente los pagos, quién desde el mes de julio de dos mil trece dejó de habitar el domicilio conyugal y en virtud a dicha separación no hay comunicación alguna; manifestando además que del propio desglose que la actora acompañó a su demanda se desprende que la parte demandada realizó el pago durante los meses de enero a mayo de dos mil trece, por lo que al no haber incumplido no le asiste derecho a solicitar el vencimiento anticipado, además manifiesta que la parte actora no tiene derecho al reclamo del pago de los intereses ordinarios y moratorios, pues, éstas son prestaciones accesorias, y al no tener derecho a reclamar la suerte principal, no se tiene derecho sobre los accesorios; de igual forma indica, que la actora no tiene derecho a reclamar los intereses moratorios, pues éstos únicamente se generarían cuando los demandados incurrieran en mora, lo cual no ha ocurrido.

Excepción que resulta **improcedente**.

Esto en virtud de que con ninguna de las pruebas ofertadas por su parte se acredita que haya realizado el pago de las mensualidades adeudadas, y si bien manifiesta que los comprobantes de pago de las mensualidades estaban en posesión de la demandada **XXXXXX**, con quién no tiene comunicación alguna, ésta última también tuvo oportunidad de hacer valer dicha excepción si la creía pertinente y de anexar los comprobantes de pago que el demandado **XXXXXX** menciona tiene en posesión, ya que al igual que él, fue debidamente emplazada para comparecer a juicio y hacer valer sus excepciones y defensas, y en tal sentido tenían la carga de la prueba, ya que la parte demandada debía acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las mensualidades, pues exigir a la parte acreedora que acredite el incumplimiento de su

deudor es obligarla a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del código adjetivo de la materia.

Además de lo anterior, el hecho de que su cónyuge lo haya abandonado y que se encuentre sin trabajo, no lo exime de la obligación de pago contraída conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, pues en el contrato se obligaron ambos demandados como acreditados.

Por otro lado, y como ya fue señalado al analizar la excepción que antecede, respecto del pago realizado de las mensualidades correspondientes a los meses de enero a mayo de dos mil trece, del propio estado de cuenta certificado se advierte que los pagos realizados en los meses mencionados, fueron aplicados en su orden a las mensualidades adeudadas, alcanzándose a cubrir hasta la mensualidad correspondiente al mes de marzo de dos mil trece.

Con base en lo anterior, y al no haber acreditado la parte demandada el cumplimiento de su obligación, es que le asiste derecho a la actora para comparecer a juicio a solicitar las prestaciones reclamadas, es decir, tanto la principal como las accesorias.

Excepción que se desprende de la contestación a la prestación marcada con el inciso e), la cual la hace consistir en que la actora no tiene derecho a la ejecución de la garantía otorgada, pues no cumplió con la obligación prevista en la cláusula décima segunda del contrato base de la acción, en la cual, la parte actora se obligaba a enviar de manera mensual los estados de cuenta, por lo que al carecer de la información necesaria para realizar los pagos, la actora no puede exigir el pago de lo adeudado e incluso la ejecución de la garantía hipotecaria.

Excepción que resulta **improcedente.**

Toda vez que la cláusula décima segunda del contrato base de la acción únicamente señala que la hipotecaria se obliga a enviar al acreditado, anualmente, un estado de cuenta en el que de manera clara se indique el saldo insoluto del crédito, la tasa de interés aplicable conforme a la cláusula quinta, así como, en su caso, la

erogación neta a su cargo, y que el acreditado podrá solicitar un estado de cuenta a un mes determinado; pero sin que, por un lado, esta obligación sea una condición para el pago de las obligaciones contraídas en el multicitado contrato base de la acción, y por otro lado, no acreditó el demandado que hubiera solicitado algún estado de cuenta de un mes determinado.

De igual forma, tal y como se desprende de la cláusula quinta del contrato base de la acción, las partes estipularon como lugar de pago de cualquier obligación las oficinas de la hipotecaria, ubicadas en XXXXX número XXXXX guión XXXXX, local número XXXXX del fraccionamiento XXXXX, de esta ciudad; por lo que al establecerse un domicilio específico en el cual debía hacerse el pago de cualquier obligación, no hay necesidad de que para que la parte demandada realizara el pago, se hiciera previamente un requerimiento.

Por lo anterior, resulta innecesario el requerimiento de pago por parte de la actora, ya que eran los ahora demandados los que debían ir al domicilio antes indicado y pactado por las partes, a cubrir el pago de las prestaciones a que se obligaron.

Ahora bien, cabe hacer mención, que el único supuesto para ser requeridos de pago se da cuando las partes no señalan domicilio para el pago, por lo que en ese caso, el pago se practicará en el domicilio del deudor, siendo para ello requisito indispensable probar el requerimiento de pago, tal y como lo establece la jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 196969, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Fuente: Semanario Judicial del Federación y su Gaceta, VII, Enero de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.80.C. J/4, Página: 1021, que al rubro y texto dice:

“PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO. La Procedencia de la acción de rescisión de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el

entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba corresponde al deudor demostrar el cumplimiento. Sin embargo, en aquellos casos en que se omitió señalar en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los, elementos; integrantes de la referida acción y no es suficiente, junto con la existencia de la obligación y la exigibilidad de ésta, para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, sino que conforme al artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, el que establece que por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, debe exigirse, como un elemento más para la procedencia de tal acción, el requerimiento que haga el vendedor-acreedor al comprador-deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse omitido señalar el domicilio en que se debía cubrir el precio es obvio que dicho comprador se encontró en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia imposibilidad que necesariamente conduce a la admisión de que no pudo incurrir en mora, en tanto que es claro que el resultado no se debió a una causa que dependiera de su voluntad. De tal manera que si el vendedor-acreedor no probó haber ocurrido al domicilio del comprador-deudor a requerirle el pago del precio de la cosa, y menos acreditar que éste se hubiera negado a pagar, es obvio que el deudor no pudo. Incurrir en mora y, por ende, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigir la rescisión de la compraventa m apoyo precisamente en una mora en la que no se incidió, por lo que debe concluirse que en ese supuesto el requerimiento de pago sí es un elemento de la acción de rescisión por mora.”

Mismo supuesto que no es aplicable a la excepción en análisis, toda vez que, como ya se mencionó anteriormente, las partes sí designaron lugar en el cual se efectuarían los pagos, y por ende, no era necesario que se efectuara el requerimiento de pago, y menos necesario que se acredite dicho requerimiento, ya que el actor no estaba obligado a practicarlo, contrario a ello, eran los

demandados los que se obligaron a acudir a realizar dichos pagos en el domicilio pactado.

Excepción contenida al dar contestación a la prestación marcada con el inciso F), consistente en que es a la parte actora y no a la parte demandada a quien le corresponde el pago de gastos y costas.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece:

“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria”.

Así, en el presente caso quedó acreditada la procedencia de la acción en contra de los demandados, por ende, al reputarse como perdedores del proceso, son éstos quienes en términos del citado ordenamiento legal, deben pagar gastos y costas a favor de **XXXXXX** y no al revés.

VII. Se procede al estudio de las excepciones hechas valer por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

Falta de legitimación activa, la cual hizo consistir en que **XXXXXX** carece de legitimación activa en atención a que de la cesión de créditos realizada por el acreedor primigenio a **XXXXXX**, no se desprende que los derechos del crédito otorgado a los demandado haya formado parte de dicha cesión.

Excepción que es **improcedente**.

Esto es así pues a fojas ciento treinta y dos a doscientos cuarenta y dos de autos obran las copias certificadas de la escritura pública número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce, tirado ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** del Distrito Federal, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haber sido expedida por una autoridad en ejercicio de sus funciones.

De dicha documental, se desprende la cesión de derechos de créditos hipotecarios que celebran por una parte "XXXXXX", y por otra parte XXXXXX; así como el contrato de compraventa mercantil de créditos a través de la cesión onerosa de derechos de crédito y de otros derechos de cobro, incluyendo los derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia y derechos adjudicatarios, derivados de contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que celebran por una parte XXXXXX, y por otra XXXXXX.

Del capítulo primero del referido documento, relativo a la cesión de derechos de créditos hipotecarios que realiza "XXXXXX" a favor de "XXXXXX", se advierte que en la **cláusula única**, "XXXXXX" cede lisa y llanamente en calidad de acreedor, sin limitación alguna, a favor de "XXXXXX", todos y cada uno de los derechos de los créditos originados por "XXXXXX" relacionados en el "anexo 1", con todo cuanto a hecho y por derecho corresponda a éstos.

Agregado a dicho instrumento, obra el referido "anexo 1", visible a fojas ciento sesenta a ciento setenta y nueve de autos, que corresponde al listado de créditos cedidos a "XXXXXX", siendo precisamente al final de la foja ciento sesenta del sumario que se desprende el crédito a nombre de XXXXXX como parte de aquellos que fueron cedidos por "XXXXXX". Y si bien es cierto, del citado listado no se advierten los datos de identificación de la escritura pública en la que consta el crédito que le fuera otorgado a los demandados, sí se desprende el nombre de la demandada así como el número de crédito que le fuera asignado por el acreedor primigenio, siendo éste el XXXXXX, mismo que coincide con aquel que aparece en el estado de cuenta certificado fundatorio de la acción visible a fojas treinta y dos a treinta y nueve de autos, que fuera previamente valorado.

De igual forma, del capítulo segundo, relativo al contrato de compraventa mercantil de créditos a través de la cesión onerosa de derechos de crédito, incluyendo los derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia y derechos adjudicatarios, derivados de contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrada entre XXXXXX, y XXXXXX, se advierte que en la **cláusula**

primera la transmisión de los créditos y los derechos de los mismos, incluyendo los derechos litigiosos, derechos en ejecución de sentencia, derechos adjudicatarios, a favor del cesionario **XXXXXX**, siendo todos y cada uno de los créditos identificados en el anexo “A-2” que ha quedado agregado al apéndice del instrumento, incluyendo sin limitación, los derechos a cobrar principal, intereses ordinarios y moratorios, sus accesorios y todas la garantías de los créditos y todo cuanto de derecho y por derecho les corresponda; y todos y cada uno de los derechos litigiosos derivados de o en relación a los procedimientos judiciales iniciados por el cedente para exhibir el pago de los créditos.

Agregado a dicho instrumento, obra el referido “A-2”, visible a fojas ciento ochenta a doscientos seis de autos, que corresponde al listado de créditos objeto de la cesión, siendo precisamente al final de la foja ciento ochenta del sumario que se desprende el crédito a nombre de **XXXXXX**, como parte de aquellos que fueron cedidos a **XXXXXX**; y aunque de igual forma no se advierten los datos de identificación de la escritura pública en la que consta el crédito que le fuera otorgado a los demandados, sí se desprende el nombre de la demandada así como el número de crédito que le fuera asignado por el acreedor primigenio y que se refirió previamente.

Ahora, la demandada refirió que las cantidades líquidas contenidas en el apéndice no corresponden a los montos de dinero pactados en contrato fundatorio de la acción, a lo cual, debe de puntualizarse que tal como se advierte del encabezado de dichos anexos, la cantidad en él señalada corresponde al saldo capital en moneda de origen, por lo que, si en el escrito inicial el actor primigenio refirió que los demandados sí estuvieron realizando pagos a capital, es evidente que el saldo al momento de la cesión de derechos sería menor a la que inicialmente le fue otorgado a los demandados, sin que tal situación genere que se trate de un crédito diverso al que se reclama en el presente juicio, pues se insiste, el crédito otorgado a los demandados sí se encuentra identificado como aquellos que formaron parte de la multicitada cesión de derechos.

Así, contrario a lo que señala la demandada, el crédito que le fuera otorgado a su favor, sí se encuentra plenamente identificado entre aquellos que fueron materia de cesión de derechos a favor de **XXXXXX**.

Además de esto, y como ya se señaló, en dicha cesión se hizo constar que con anterioridad a su fecha de celebración, **XXXXXX** ya había cubierto el fondeo que generó la cesión a favor de **XXXXXX** establecida en el contrato otorgado a los demandados, por lo que al ya no existir el gravamen a favor de **XXXXXX** la acreedora primigenia sí estaba facultada para realizar la cesión del crédito materia del presente juicio.

Por ende, a partir del veintiséis de noviembre de dos mil catorce, **XXXXXX** era el titular del crédito materia del presente juicio, pues éste sí formó parte del total de créditos que le fueron cedidos por **XXXXXX**, a quien a su vez le fueron transmitidos por "**XXXXXX**"; y por ende, contaba con facultades para transferir su titularidad a favor de un tercero.

Por otro lado, a fojas doscientos noventa y cuatro a trescientos cinco del sumario, obra el primer testimonio de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veintidós de agosto de dos mil diecisiete, tirado ante la fe del **XXXXXX** Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues fue expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones, del que se desprende la cesión onerosa de derechos litigiosos, crediticios, posesorios, adjudicatarios, hipotecarios y de ejecución, que celebran **XXXXXX** como cedente, y **XXXXXX**, como cesionario, de cuya **cláusula primera**, se desprende que **XXXXXX** cede onerosamente y sin limitación alguna a favor de **XXXXXX**, quien adquiere para sí, todos y cada uno de los derechos litigiosos, crediticios, posesorios, adjudicatarios, hipotecarios y de ejecución, así como cualquier otro derecho que pudiera corresponderle al cedente, en relación al juicio especial hipotecario instaurado en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, que

se tramita ante ésta autoridad, bajo el número de expediente en que se actúa.

De ahí, que al encontrarse ajustada a derecho la cesión onerosa respecto del presente juicio, que fuera realizada a favor de **XXXXXX** por el anterior titular del crédito **XXXXXX**, es que **XXXXXX** sí cuenta con legitimación para actuar en el presente juicio, pues éste sí tiene la cualidad de acreedor respecto del crédito que inicialmente **XXXXXX** le otorgó a **XXXXXX** y **XXXXXX**.

Excepción de prescripción negativa, consistente en que el contrato fundatorio de la acción se celebró en el año de mil novecientos noventa y nueve y que a partir de ese año la demandada fue omisa en realizar los pagos establecidos en el basal, por lo que al dos mil veintiuno, año en que fue emplazada a juicio, habían transcurrido más de diez años, por lo que ha prescrito el derecho del actor de ejercitar acción alguna en contra de la demandada.

Excepción que es **improcedente**.

El Código Civil vigente en el Estado, a la letra señala:

“Artículo 1147.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”.

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

“Artículo 1171.- Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.”

De los artículos prescritos se obtiene que la prescripción negativa es un medio para librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, que tiene como razón de ser la presunción del abandono o renuncia del derecho que el acreedor podía hacer valer, compeliendo al deudor al cumplimiento de la obligación recíproca.

Con base en lo establecido por el artículo 1171 del código sustantivo en la materia, la prescripción comienza a contar desde el momento en que el acreedor tiene el derecho a que la obligación que

se le adeuda le sea cumplida, es decir, desde que esa obligación es exigible, pues de lo contrario, se otorgaría al acreedor el derecho a determinar desde qué momento una obligación puede reclamarse, lo que rompe con los principios de seguridad y certeza jurídica que rigen el procedimiento, ya que el deudor quedaría a merced del acreedor con respecto al plazo que tiene para cumplir y para que se le pueda exigir el pago de las obligaciones contraídas, en contravención a las disposiciones sustantivas civiles que establecen que las cuestiones relativas al cumplimiento de los contratos no pueden quedar al arbitrio de una de las partes.

Por ende, para determinar a partir de qué momento se hace exigible una obligación, primeramente debemos atender a lo establecido por el artículo 2062 del Código Civil vigente en el Estado, el cual define como una deuda exigible a aquella cuyo pago no pueda rehusarse conforme a derecho; lo cual, tal como fue establecido por los Plenos de Circuito en la jurisprudencia con número de registro 2010525, cuyo rubro señala **“PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. EL PLAZO PARA QUE OPERE RESPECTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DERIVADA DE LOS CONTRATOS DE MUTUO O DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA O FIDUCIARIA, CELEBRADOS ENTRE EL FOVISSSTE Y UN PARTICULAR, DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE EL DEUDOR INCUMPLE SU OBLIGACIÓN DE PAGO Y NO DESDE EL VENCIMIENTO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO”**, sucede desde en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina, pues considerar lo contrario, contravendría el principio de seguridad que rige el procedimiento, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes.

Ahora, la parte demandada refiere que desde que se le otorgó el crédito omitió hacer el pago a partir de la primera amortización, la cual debió de realizar el día treinta y uno de marzo

de mil novecientos noventa y nueve, según la cláusula séptima del basal, por lo que el plazo para la prescripción comenzó a contar a partir del día siguiente del día uno de abril de dos mil nueve. Sin embargo, tal manifestación fue desvirtuada en autos con el propio estado de cuenta certificado previamente valorado, el cual, si bien es cierto fue elaborado por la parte actora, también lo es que del sumario no se desprende elemento alguno de convicción del que se advierta que lo manifestado en dicho documento no corresponde a la verdad de los hechos, pues como ya se señaló, los Tribunales Colegiados de Circuito han establecido que dichos documentos hacen fe, salvo prueba en contrario, para la fijación del saldo resultante a cargo de los deudores, por ende, si la demandada alega que en ningún momento realizó pagos al crédito, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ésta tenía la carga procesal de aportar elementos que permitieran desvirtuar el contenido del referido certificado contable, lo que no aconteció en la especie, pues **XXXXXX** no ofreció prueba alguna que crearan convicción en la suscrita de que en efecto, los pagos que refiere la accionante nunca se realizaron.

Aunado a esto, el codemandado **XXXXXX** al momento de contestar la demanda reconoció haber realizado pagos parciales al crédito, y si bien en estricto sentido tal confesión no puede perjudicar a su codemandada, también lo es que si **XXXXXX** realizó pagos al crédito, los mismos beneficiaban a **XXXXXX** y por ende, el término para la prescripción comienza a correr para ambos demandados por igual, pues si el artículo 1181 del código sustantivo en la materia establece que las causas que interrumpen la prescripción respecto de uno de los deudores solidarios, la interrumpen también respecto de los otros, entonces es evidente que de igual forma, el término para comenzar a correr la prescripción respecto de uno de los deudores solidarios inicia también para los otros; de ahí que si ambos demandados eran acreditados y garantes hipotecarios en el contrato cuya terminación se reclama, entonces el término de la prescripción inicia para ambos al mismo tiempo, con independencia de quién haya realizado los pagos.

Por tanto, en autos se acreditó que los ahora demandados sí estuvieron realizando pagos de las amortizaciones del crédito hasta la correspondiente al mes de abril de dos mil trece y que fue a partir del uno de mayo de dos mil trece –día siguiente al del incumplimiento del pago- que comenzó a correr el término para la prescripción del crédito hipotecario, y si tomamos en cuenta que la demanda que dio origen al presente juicio fue presentada en fecha **treinta de octubre de dos mil trece**, según se advierte del sello de presentación de Oficialía de Partes visible a foja seis vuelta de autos, entonces la aludida prescripción se interrumpió en esa fecha en términos del artículo 1180, fracción II del Código Civil, que establece: **“La prescripción se interrumpe: II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso”**, independientemente de que **XXXXXX** fuera emplazada a juicio hasta el día dieciséis de febrero de dos mil veintiuno.

Excepción de nulidad de la cesión de derechos y de la escritura de cesión de derechos que se asentaron en el instrumento público número XXXXXX, volumen XXXXXX, de la Notaría Pública número XXXXXX de los del Estado. Consistente en que la cesión de derechos realizada entre **XXXXXX** y **XXXXXX** es nulo en atención a que el crédito otorgado a los demandados no formó parte de aquellos que fueron cedidos inicialmente a **XXXXXX**.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como ya fue analizado, contrario a lo que refiere la demandada, en el contrato de cesión de derechos onerosa realizada entre **XXXXXX** y **XXXXXX**, sí se encontraba contemplado el crédito que le fuera otorgado a los demandados por **XXXXXX**, de ahí que **XXXXXX** sí tenía facultades para transmitir la propiedad del multicitado crédito a favor de **XXXXXX**.

VIII. Con base en las consideraciones que anteceden, se declara que la parte actora **XXXXXX**, probó su acción, mientras que los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, no acreditaron sus excepciones.

En tal orden de ideas, se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago en el contrato de apertura de crédito

con garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a favor de la parte actora la cantidad de **ciento ocho mil novecientos treinta y dos pesos noventa y dos centavos moneda nacional**, la cual resulta de la sumatoria de la cantidad de cien mil ochocientos quince pesos cuarenta y dos centavos moneda nacional, por concepto de capital dispuesto y de ocho mil ciento diecisiete pesos cincuenta centavos moneda nacional, correspondiente a los intereses moratorios generados al veintiocho de agosto de dos mil trece, y no así a la cantidad de **ciento once mil novecientos ochenta pesos tres centavos moneda nacional** como solicita la parte actora, pues dicha cantidad contempla el pago de comisiones, conforme lo pactado en la cláusula sexta del contrato base de la acción, las cuales no se contemplan en el inciso B) del capítulo de prestaciones reclamadas pues de ésta se advierte que la cantidad líquida reclamada, únicamente contempla importe de erogaciones netas, intereses ordinarios y moratorios, más no comisiones, de ahí que atendiendo al principio de congruencia consagrado en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es que ésta autoridad no puede condenar a los demandados a un concepto que no fue solicitado por la parte actora; así como el pago de seguros a que refiere la cláusula décima cuarta del contrato base de la acción, pues la actora no justificó haberlos contratado, y como no es una prestación que se pueda cuantificar de acuerdo al contrato fundatorio de la acción, sino que el seguro debía contratarse con un tercero, a efecto de reclamar algún pago, se debió justificar haberlo hecho e incluso exhibir las pólizas de seguros aún cuando fueran colectivas.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, Registro: 173800, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C.530 C, Página: 1313, que señala:

“CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO. Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.”

Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a favor de la parte actora los intereses ordinarios y moratorios generados a partir del treinta de octubre de dos mil trece más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, conforme a las cláusulas quinta y novena del contrato base de la acción, y cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, respecto a las prestaciones procedentes, al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que dicho precepto establece que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria las costas del proceso; y que se considera que pierde una parte, cuando

el tribunal acoge, total o parcialmente, las pretensiones de la parte contraria.

En consecuencia de lo anterior, sáquese a remate el inmueble sujeto a hipoteca y con su producto páguese al acreedor si la deudora no lo hiciera dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 1° 2°, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 Fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria y en ella la parte actora **XXXXXX**, probó su acción, mientras que los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, no acreditaron sus excepciones.

SEGUNDO. Se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

TERCERO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a favor de la parte actora la cantidad de **ciento ocho mil novecientos treinta y dos pesos noventa y dos centavos moneda nacional**, por concepto de capital dispuesto e intereses moratorios generados al veintiocho de agosto de dos mil trece.

CUARTO. Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a favor de la parte actora los intereses ordinarios y moratorios generados a partir del treinta de octubre de dos mil trece más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, conforme a las cláusulas quinta y novena del contrato base de la acción, y cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX**, al pago de gastos y costas a favor de la actora respecto de las prestaciones procedentes, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

SEXTO. Sáquese a remate el bien inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago a la actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si no cumpliera voluntariamente con la misma.

SÉPTIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue 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 Primero de lo Civil** de esta capital, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **veinte de octubre de dos mil veintiuno**.- Conste. L/mjmg/mvll

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0237/2013** dictada en **diecinueve de octubre de dos mil veintiuno**, constante de **treinta y siete fojas útiles**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: **nombres de las partes, datos de identificación del inmueble, nombre de terceros, datos de identificación de escrituras públicas**, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.