

Aguascalientes, Aguascalientes,  
veintiuno de marzo de dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo los siguientes:

#### **C O N S I D E R A N D O S**

**I.** Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"*. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

**II.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción ejercitada es de tal naturaleza y el inmueble sobre el que recae se ubica en esta ciudad capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra

aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de los demandados, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

**IV.** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\*, carácter que acredita con la documental que acompañó a su escrito inicial de demanda y que obran de la foja *sesenta y seis a la noventa y cuatro* de esta causa, la que tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a la escritura número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, de fecha catorce de abril de dos mil quince, donde se consigna el poder general para pleitos y cobranzas que a su favor hace \*\*\*\*\*, en su carácter

de poderado legal con facultades para hacerlo de \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderada de \*\*\*\*\* , pues ésta última otorgó poder para pleitos y cobranzas a favor de dicha sociedad, por conducto de su asamblea general de accionistas, que por tanto, el licenciado \*\*\*\*\* , puede actuar a nombre de la sociedad referida, en último orden, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil, en relación con el diverso numeral 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Con el carácter que se ha indicado el Licenciado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:  
**"I. Declaración Judicial de vencimiento anticipado de plazo concedido por el pago del adeudo a cargo del demandado, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA,** que incluye la escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* al que hago referencia más adelante el apartado de hechos de esta demanda, y como consecuencia de lo anterior reclamo lo siguiente. **A). Pago por la cantidad que adeuda el demandado a mi representada por concepto de ADEUDO A CAPITAL, la cantidad de \$331,877.31 (TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 31/100 MN)** de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el acreditado hoy demandado y la constitución de la garantía hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base se la acción; **B) Por la cantidad que adeuda el demandado a mi representada por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS** causados y vencidos a la fecha de la realización de la certificación anexa, siendo el importe de los mismos al día 5 de Septiembre de 2016, la cantidad de **\$3,407.27 (TRES CUATROCIENTOS SIETE PESOS 27/100 MN)**; derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el acreditado hoy

demandado y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción; C). Pago de la cantidad por concepto de **SALDO COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN VENCIDA** causados al 5 de septiembre de 2016, siendo el importe de los mismos la cantidad de **\$212.47 (DOSCIENTOS DOCE PESOS 47/100 MN)** derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el acreditado hoy demandado y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción; D). Por la cantidad de **SALDO DE SEGUROS VENCIDOS causados y vencidos al 5 de Septiembre de 2016**, a razón de la tasa de interés pactada en el **CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, siendo el importe de los mismos la cantidad de **\$107.73 (CIENTO SIETE PESOS 73/100 MN)**; derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el acreditado hoy demandado y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción; E). Pago de la cantidad de **SALDO DE INTERESES MORATORIOS** causados desde el 01 de marzo de 2010 hasta el 5 de Septiembre de 2016, a razón de la tasa pactada en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, siendo el importe de los mismos la cantidad de **\$398,326.39 (TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 39/100 MN)** más los que sigan causando a razón de la tasa de interés pactada en la cláusula Novena De Contrato De Crédito Base de la Acción, desde el momento en que el demandado incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo; F). Pago de las **COMISIONES, INTERESES, EROGACIONES, PRIMAS Y DEMÁS ADEUDOS** que se sigan causando en virtud de la falta de pago del demandado a razón de las tasas y porcentajes pactadas en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON**

**INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, desde la realización del estado de cuenta, hasta el pago total del adeudo; G). Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria constituida y otorgada en el Contrato de Crédito Base de la Acción; H). Pago de gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio.”**

Acción prevista por los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la Materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece.

**"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las

leyes de la materia.”.

Pues bien, del análisis que se hace de las constancias que integran la presente causa y que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, esencialmente las que corren agregadas a fojas ciento noventa y ocho a la doscientos cinco de esta causa, de la que se desprende que los demandados fueron emplazados en términos de ley, pues el notificador a quien se encomendó realizar los mismos, al constituirse en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquel en donde viven los demandados y cerciorado de esto por así haberse manifestado \*\*\*\*\*, quien manifestó ser empleada doméstica de los demandados y laborar ahí, habiéndose cerciorado con los vecinos de los números ciento diecisiete y ciento veintidós, de las que levantó su media filiación y quienes le informaron que los demandados sí viven en dicho domicilio y que la persona que lo atendió es su empleada, procedió emplazarlos por conducto de su informante, dejándoles cédulas de notificación en las que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó las diligencias y se le entregó copias de la demanda, señalándole que no se le corría traslado con la totalidad de los documentos anexados a la demanda, por exceder éstos de veinticinco hojas, empero que los mismos quedaban a su disposición en la secretaría del juzgado, indicándole además que contaban con el termino de nueve días para dar contestación a la demanda instaurada en su contra y recabando la firma de la persona con quien entendió las diligencias, cumpliendo así con todo lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente

del Estado, no obstante esto los demandados no dieron contestación a la demanda.

V. En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio notarial de la escritura pública número \*\*\*\*, elevada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\* de los del Estado, relativa a Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, de fecha veintiséis de abril de dos mil siete, mismo que obra en autos de foja *dieciocho a la treinta y cinco de los autos*, la que tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a documento expedido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada celebraron **CONTRATO DE DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS DE GARANTÍA HIPOTECARIA, HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO** como acreditada y los demandados **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*** como acreditados, en los términos y condiciones que se reflejan de la documental en comento y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en la copia certificada del Instrumento Notarial número \*\*\*\*, ante la fe del Notario Público número \*\*\*\* de los de la hoy Ciudad de México, visible de la foja ciento veinticinco a la

ciento cincuenta y cuatro de autos, la que tiene pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, empero con dicha documental únicamente se acredita que \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , a su vez apoderada legal de \*\*\*\*\* , compareció ante el Notario Público número \*\*\*\*\* de las de hoy Ciudad de México, a fin de que realizara una compulsa de documentos, es decir, únicamente se acredita que ante dicho fedatario se exhibieron las documentales que refiere y este cotejó con su contenido, sin que con dicha compulsas el fedatario que la emite, de fe del contenido de dichos documentos, así como lo aseverado, manifestado o contenido en cada uno de ellos, pues ni tan siquiera se refiere a una copia cotejada de dichos documentos, sino a una relación respecto de los documentos que le fueron puestos a la vista, advirtiéndose que le fueron exhibidos por dicho apoderado los siguientes documentos:

a) El contrato privado de fideicomiso de fecha veintidós de diciembre de dos mil nueve, celebrado por \*\*\*\*\* , como fideicomitente, \*\*\*\*\* por su propio derecho y en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado \*\*\*\*\* como fideicomisaria en primer lugar, \*\*\*\*\* como fideicomisaria en segundo lugar, y \*\*\*\*\* como fiduciaria, contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número \*\*\*\*\* , transcribiendo dicho contrato privado.

a) Los cuatro convenios privados modificatorios, de fechas veintidós de marzo de dos mil diez, veintiuno de junio de dos mil diez, dieciséis de noviembre de dos mil diez y veintitrés de junio de dos mil catorce.



a) Contrato privado de cesión de derechos de fecha veintisiete de mayo de dos mil once, de \*\*\*\*\* en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número \*\*\*\*\*, como cedente y \*\*\*\*\* como cesionario.

al contrato privado de reversión anticipada de fecha veintinueve de junio de dos mil doce, celebrado entre \*\*\*\*\*, por su propio derecho y en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado \*\*\*\*\*, firmaron contrato de reversión anticipada en el que la primera de dichas sociedades renunció a sus derechos como fideicomisaria en segundo lugar en acciones de cobro, primas de resultados, comisiones por éxito y cualesquiera otros derechos cuanto de hecho y por derecho le corresponderían en el fideicomiso.

a) Contrato de Cesión, indicando el fedatario que tuvo a la vista el instrumento número \*\*\*\*\*, de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce, ante el notario público número \*\*\*\*\* de la hoy Ciudad de México, en la que hizo constar el contrato de cesión onerosa de diversos créditos, derecho de cobro y derechos litigiosos, que celebraron \*\*\*\*\*, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número \*\*\*\*\*, como cedente y de la otra parte \*\*\*\*\*, como cesionaria.

Es decir, con el documento que se valora no puede probarse la verdad de lo declarado, manifestado o convenido en los documentos de referencia, resultando aplicable a lo anterior, la parte última del artículo 341, en relación con el artículo 281, ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aunado a que el contenido de dichos documentos no se encuentra adminiculado o robustecido con medio de prueba diverso alguno.

La **DOCUMENTAL SIMPLE**, consistente en la copia simple del estado de cuenta certificado y emitido por el contador público **OSCAR MENESES CALZONI** contador facultado por mi representada, con especificación de cantidades y conceptos de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciséis, mismo que obra fojas *ciento ochenta y seis a ciento noventa y cuatro* de autos; a la que no se le concede valor en término de lo que establecen los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido no se encuentra administrado con medio de convicción alguno.

Las **CONFESSIONALES** a cargo de **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, las que nada arrojan por cuanto al presente asunto, pues de autos se desprende que las mismas se declararon desiertas ante la falta de interés procesal de la actora en impulsar su desahogo, como así se advierte de la diligencia de fecha veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

La **INSTRUMENTA DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta desfavorable a la parte actora dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; desprendiéndose igualmente de los autos, que corre agregado a fojas *ciento noventa y dos a ciento noventa y cinco*, las **documentales privadas**, consistentes en la denominada Notificación de cambio de acreedor y requerimiento de pago, hecho por la parte actora por conducto de un apoderado legal de **\*\*\*\*\*** licenciado **\*\*\*\*\*** de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, visibles a fojas *ciento noventa y dos a ciento noventa y cinco* de autos; a las que no se

les concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos elaborados por las partes, que si bien no fueron objetados por los demandados, su contenido no se encuentra administrado con diverso medio de convicción.

En la **PRESUNCIONAL** que también resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que dicha parte no exhibe documento alguno del cual se desprenda que la original titular del crédito realizó cesión alguna sobre el que es objeto de esta causa, con las formalidades exigidas por el artículo 2926 del Código Civil Federal, lo que arroja presunción grave de que de haberse cedido el crédito no se formalizó en términos de la norma legal indicada; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código Procesal Civil vigente del Estado.

**VI.** En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba ofertados por las partes, ha lugar a establecer que el actor no acredita los elementos que para el ejercicio de su acción exige el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

De acuerdo a lo que dispone el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, para el ejercicio de las acciones se requieren entre otros requisitos, el contar con capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante y para tener capacidad es necesario a la vez estar legitimado para el ejercicio de la acción, lo que constituye un

requisito para la procedencia de la acción ejercitada y por tanto debe analizarse de oficio, cobrando aplicación además el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 205-216, cuarta parte de la materia común, página doscientos tres, de la Séptima Época, con número de registro 240057, que a la letra establece:

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

*La falta de legitimación de alguna de las partes contendientes constituye un elemento o condición de la acción que, como tal, debe ser examinada aun de oficio por el juzgador.*

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: "**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA...** Chiovenda... considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable... dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en 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). En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él...". La transcripción explica de manera clara el tópico señalado.

Establecido lo anterior y considerando que quien otorgó el crédito reclamado en la presente causa, fue \*\*\*\*\*, que no obstante lo anterior quien reclama su pago es \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de cesionaria del fideicomiso irrevocable de administración y

fueron de pago número \*\*\*\*\*, realizada a su favor por \*\*\*\*\* y cuyo patrimonio lo conforman entre otros bienes el mencionado crédito, esto no quedó probado, pues la parte actora en observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompañó a su demanda la documental que obra de la foja ciento veinticinco a ciento cincuenta y cuatro de los autos, la que si bien tiene valor probatorio pleno, de la misma no se desprende que los documentos, declaraciones, manifestaciones y convenios que se exhibieron ante el fedatario público para su compulsión, sean verdad por cuanto a lo exhibido, es decir, únicamente se acredita que ante dicho fedatario, se presentó \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* , a su vez apoderada legal de \*\*\*\*\* y exhibió dichos documentos ante fedatario, más ni prueba el contenido de dichos documentos, máxime que la documental en comento únicamente se refiere a una relación no textual de los documentos que exhibió ante dicho notario, es decir, ni tan siquiera se transcriben dichos documentos, pues si bien respecto al contrato de fideicomiso, se advierte que el mismo, lo exhibió en contrato privado, para la elaboración del mismo la parte demandada no intervino en su elaboración, por lo que se refiere a un documento privado exhibido a notario público, cuyo contenido no se encuentra adminiculado o robustecido con medio de prueba diverso alguno, como así se determinó al momento de valorar dicha documental, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Aunado a esto, respecto al contrato de fideicomiso que pretendía acreditar la parte actora, se tiene que el presentado ante notario

público, se refiere a un documento privado, el cual no cumple con los requisitos que establecen los artículos 387 y 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aplicables al caso en concreto, atendiendo a la fecha en que indica se realizó dicho acuerdo de voluntades, que fue el veintidós de diciembre de dos mil nueve, los cuales a la letra establecen:

**"ARTÍCULO 387.** La constitución del fideicomiso deberá constar siempre por escrito.

**ARTÍCULO 388.** El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles, deberá inscribirse en la Sección de la Propiedad del Registro Público al lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra tercero, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro."

**"ARTÍCULO 404.** Cuando el fideicomiso de garantía se refiera a bienes muebles y su monto sea igual o superior al equivalente en moneda nacional a doscientas cincuenta mil unidades de inversión, las partes deberán ratificar sus firmas ante fedatario público."

**"ARTÍCULO 407.** El fideicomiso de garantía se registrará por lo dispuesto en esta sección y, sólo en lo que no se oponga a ésta, en la sección primera anterior."

De los anteriores preceptos transcritos se desprende: a) que el fideicomiso de garantía debe constar por escrito y que tratándose de fideicomisos cuyo objeto recaiga sobre bienes inmuebles deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; y, b) que cuando el fideicomiso de garantía se refiera a bienes muebles y su monto sea igual o superior al equivalente a doscientas cincuenta mil unidades de inversión, las partes deberán ratificar sus firmas ante fedatario público.

En el asunto que nos ocupa no se actualiza el supuesto marcado con el inciso b), pues el fideicomiso de garantía no se refiere a

bienes muebles sino que recayó sobre el inmueble otorgado en garantía hipotecaria, de lo que se advierte que dicho fideicomiso debió otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, lo que no se actualiza en el presente.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en la página 1016, Tomo IX, mayo de 1999 Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:

**"FIDEICOMISO, CRÉDITO AFECTADO EN. COMPRENDE TAMBIÉN LA GARANTÍA HIPOTECARIA Y PERSONAL QUE SE CONSTITUYÓ PARA CONCEDERLO.** El artículo 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en lo conducente establece: "...Los bienes que se den en fideicomiso, se considerarán afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que el mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros ...". Por tanto, si en un contrato de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria y personal se afecta el crédito en fideicomiso y en éste no aparece que el banco fideicomitente se hubiera reservado el ejercicio de la acción de vencimiento, es claro que aunque en ese documento no se hubiera A.D.C. 1033/2015/23 precisado que junto con el "pasivo" se transmitía la garantía hipotecaria y personal que se constituyó para conceder el crédito, se entiende, sin lugar a dudas, que así se hizo, toda vez que la afectación del "pasivo" comprende también la de los derechos necesarios para realizar su cumplimiento dada la naturaleza del fideicomiso, puesto que no es lógico ni razonable tanto que a quien se le transmitió un derecho de crédito carezca de la garantía otorgada para hacer efectivo su pago, como que el banco acreedor, como fideicomitente, siguiera conservando la titularidad de dicha

garantía, ya que tampoco podría ejercer la acción correspondiente por haber transmitido el crédito del fideicomiso, lo que, además, desnaturalizaría el contrato de crédito con garantía hipotecaria porque haría imposible su cumplimiento al seguir siendo titular de tal derecho la fiduciaria y sólo de la garantía del fideicomitente".

Aunado a lo anterior tampoco se encuentra acreditado en autos la cesión que refiere la accionante le fue realizada a su favor, pues no obra documento alguno del cual se desprenda los términos y condiciones en que se realizó dicha cesión, lo que es necesario para esta autoridad, para encontrarse en posibilidad de determinar si \*\*\*\*\* se encuentra legitimado para reclamar el crédito basal.

Además, se tiene en cuenta que de acuerdo a lo señalado por la parte actora, el crédito a que se refiere la presente causa le fue cedido y la titular del mismo \*\*\*\*\*, o bien quien indica que le realizó la cesión de derechos, es decir, \*\*\*\*\*, se hubieren reservado o no la administración y no obstante esto no se justifica que se cumpliera con las exigencias que establece el artículo 2926 del Código Civil Federal, el cual señala:

"El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro. Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones, la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito. Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de



notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor. En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.”.

Esta disposición se refiere a las cesiones de crédito con garantía hipotecaria y establece como requisitos para que sea eficaz: **a)** Que se otorgue en la forma que para la constitución de la hipoteca exige la ley; **b)** El que se haga conocimiento al deudor de dicha cesión; y **c)** Sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Más también, establece como casos de excepción a lo anterior, los siguientes: **1)** Que la hipoteca se haya constituido para garantizar obligaciones a la orden y en tal caso la cesión puede darse por el simple endoso del título a que se refiera, sin necesidad de notificación al deudor ni de registro; **2)** Cuando la hipoteca garantiza obligaciones al portador, la cesión se da por la simple entrega del título y sin ningún otro requisito; **3)** Las cesiones que realizan las Instituciones del Sistema Bancario Mexicano en nombre propio o como fiduciarias, las demás Entidades Financieras e Institutos de Seguridad Social, **si se reservan la administración de los créditos**, no requieren de ningún requisito de los que se anuncian en los incisos a), b) y c) de este apartado, **más para el caso de que deje de llevar la administración del crédito cedido**, exige para su eficacia que el cesionario deberá notificar por escrito la cesión al deudor.

El caso que nos ocupa, no encuadra en ninguna de las excepciones señaladas anteriormente, pues la hipoteca que se consigna en el contrato basal, no garantiza obligaciones a la orden, tampoco obligaciones al portador y si bien la acreedora es una entidad financiera, al realizar cesión del crédito a que se refiere el contrato basal y sin reservarse la administración del mismo, debe efectuar la misma mediante escritura pública debidamente inscrita en el registro público y hacer del conocimiento de la deudora, siendo que en el caso la parte accionante no justificó que la cesión a que hace referencia se otorgara con los requisitos indicados. No pasa desapercibido lo señalado en la última parte del párrafo tercero de la norma sustantiva supraindicada, de que cuando el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor, más en una correcta exégesis de este apartado solo aplica en momento posterior a la cesión, es decir en los casos en que celebrada ésta y reservándose la administración, el cesionario en momento posterior deje de tener la administración del crédito.

Resultando aplicable a lo anterior la jurisprudencia 1a./J. 119/2004, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 393, Tomo XXI, enero de 2005, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:

**"VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA QUE PROCEDA, EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DE DERECHOS DEL CRÉDITO RELATIVO, ES NECESARIA LA PREVIA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2926 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE ANTES DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996. El citado precepto señala que el crédito**

hipotecario puede cederse, en todo o en parte, siempre que: 1) la cesión se haga en la forma que previene el artículo 2917 del mismo ordenamiento legal para la constitución de la hipoteca, 2) se dé conocimiento al deudor y 3) sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Ahora bien, aun cuando el legislador no precisó la forma en que debe hacerse del conocimiento del deudor dicha cesión, se considera que debe efectuarse por medio de notificación previa a la promoción de la demanda relativa, pues su finalidad es dar a conocer la sustitución al acreedor por transmisión de los derechos derivados del contrato original, para el efecto de que el deudor sepa ante quién debe cumplir las obligaciones respectivas, y establecer así un nuevo estado de cosas creador de derechos y obligaciones que nacen de ese acto en relación con el cedente, el cesionario y el deudor. No es obstáculo a lo anterior, el que de los artículos 2029, 2031, 2036 y 2040 del propio código sustantivo, se advierta que el fin único de la mencionada notificación es que el deudor no incurra en responsabilidad al pagar al acreedor primitivo, pues dichos preceptos regulan lo relativo a créditos civiles que se contraen a derechos personales que han sido objeto de cesión. En ese sentido, cuando los derechos derivados del crédito hipotecario son cedidos, constituye un requisito para la procedencia de la vía especial hipotecaria, que se notifique al deudor previamente a la promoción de la demanda relativa, la cesión de referencia".

En mérito de lo antes señalado, a lugar a determinar que la accionante \*\*\*\*\* no acredita ser el titular de la acción incoada, al no acreditarse el contrato de fideicomiso, como tampoco que la cesión del crédito a que se refiere la presente causa se otorgara con las formalidades exigidas por el artículo 2926 del Código Civil Federal y que son de observancia por razón de que según lo manifestado por la parte actora, \*\*\*\*\* y quien le cedió el crédito \*\*\*\*\*, se hubieren reservado la administración de dicho crédito; por tanto, \*\*\*\*\* no está legitimado para ejercitar la

acción real hipotecaria que emana del fundatorio de la acción, lo que hace innecesario hacer pronunciamiento alguno por cuanto a las demás excepciones y en virtud de esto se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que le reclama la parte actora, de acuerdo a lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar 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 prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y considerando que los demandados no se apersonaron al presente asunto y que por tanto no erogaron gasto alguno, no se hace condena especial por cuanto a este concepto.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 379, 381 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Se declara procedente la vía especial hipotecaria en que ha accionado la parte actora.

**SEGUNDO.** Se declara que el accionante \*\*\*\*\*, no está legitimado para exigir de los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, en virtud de que no acreditó la existencia del contrato de fideicomiso y cesión por el cual afirma que le fue transmitido el crédito cuyo pago reclama, como

tampoco que la cesión de este se efectuara con las formalidades exigidas por la ley cuando la cesionaria no se reserva la administración.

**TERCERO.** Dado lo anterior, se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* de las prestaciones que les reclama la parte actora.

**CUARTO.** No se hace condena especial por cuanto a los gastos y costas del juicio.

**QUINTO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**SEXTO.** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintidós de marzo de dos mil diecinueve. Conste.**

**L' SPDL/Miriam\***