



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, a dos de marzo de dos mil veinte.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2018, en la vía especial **HIPOTECARIA** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, la que se emite 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 por 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, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al presente asunto en virtud de ejercitarse

acción de tal naturaleza y el inmueble se ubica dentro de 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.** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).- Para que por sentencia ejecutoriada se declare judicialmente el cumplimiento del “RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA”** celebrado entre el suscrito \*\*\*\*\* en mi carácter de **“ACREEDOR”**; el demandado principal \*\*\*\*\* en su carácter de **“DEUDOR”** y \*\*\*\*\* en su calidad de **“AVAL”**, mismo que se suscribió en fecha 6 de Junio del año 2017, ante la Fe del Notario Público 11 de los del Estado de Aguascalientes, **Lic. JAVIER GONZÁLEZ RAMÍREZ** y protocolizado bajo el instrumento número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) **VOLUMEN \*\*\*\*\***; **B).- Para que se condene a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de “DEUDOR” y \*\*\*\*\* en su calidad de “AVAL”, al pago de la cantidad de \$5,090,000.00 (CINCO MILLONES NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) como Suerte Principal del negocio a favor del suscrito, tal y como se desprende de la cláusula “segunda” del “RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA” celebrado entre las partes; C).- Para que se condene a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de “DEUDOR” y \*\*\*\*\* en su calidad de “AVAL”, al pago de los intereses moratorios a razón del 2% (dos por ciento) mensual, pagadero a partir del día 31 de Junio del año 2017, tal y como se estableció en la cláusula “TERCERA” del instrumento notarial que constituye el documento fundatorio; D).- Para que se condene al demandado \*\*\*\*\* a otorgar a favor del suscrito \*\*\*\*\* , la escritura de **DACIÓN EN PAGO**, en respecto del inmueble ubicado en**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la \*\*\*\*\* completamente terminado en sus construcciones y totalmente libre de gravamen, tal y como se estableció en el **inciso b)** de la cláusula **“CUARTA”** del documento fundatorio; **E).- Por el pago de Gastos y Costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, con base en el Arancel del Abogado y Auxiliares de la Administración de Justicia del Estado de Aguascalientes y que por culpa de los demandados me veo obligado a promover.”.** Asimismo, en términos de lo previsto por el artículo **12** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, igualmente demando a la empresa denominada \*\*\*\*\*, con domicilio en \*\*\*\*\*, de quien reclamo la siguiente prestación: **“ÚNICA.- En su calidad de diverso “ACREEDOR” con garantía de hipoteca “en primer lugar”, para determinar la prelación del crédito y en su caso, presente su liquidación respecto del adeudo que tiene el demandado principal \*\*\*\*\* para con dicha empresa, acorde a lo establecido en el inciso a) de la cláusula “CUARTA” del documento base de la acción.”.** Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

**IV.** La procedencia de la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio, según lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en criterio firme y sustentado en que de no realizarse esto se violarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica a que se refiere el artículo 14 Constitucional, pues para que se pueda dictar sentencia, es necesario que esto se realice observando las formalidades que para el procedimiento correspondiente establece la ley, por lo que en mérito de

esto se procede al análisis oficioso de la vía en que ha accionado la parte actora.

Pues bien, para dar cumplimiento a lo anterior se analiza el fundatorio de la acción y obtener de ello que se trata de un contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, el cual fue celebrado por \*\*\*\*\* en calidad de acreedor, de otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de deudor y \*\*\*\*\* como aval, de lo cual se infiere que la vía Especial Hipotecaria resulta procedente únicamente por cuanto al demandado \*\*\*\*\* , dado que se demanda el vencimiento de un Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago de la cantidad reconocida como adeudo y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, con la realización del bien dado en garantía hipotecaria, 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 y del Comercio en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, dándose los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consista en el pago de adeudo 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

In cambio, resulta improcedente la vía por cuanto la acción que se ha ejercitado en contra del demandado \*\*\*\*\*, toda vez que se le demanda en su calidad de **aval y no de garante hipotecarios**, lo que corresponden a obligaciones que tienen un origen distinto, pues mientras que la obligación del aval emana del contrato principal de Reconocimiento de Adeudo, la del garante hipotecario surge del contrato accesorio de hipoteca; además, el alcance de las obligaciones es distinto, pues mientras que el **aval** adquiere el deber de responder de la obligación de pago contraída por el deudor principal con la "totalidad" de sus bienes y ante el incumplimiento de este el acreedor tendrá la acción personal de pago que debe hacer valer en la vía mercantil, lo que no ocurre en el caso del garante hipotecario, porque si bien éste se obliga a responder ante el incumplimiento, esa obligación sólo puede hacerse efectiva en el bien o los bienes dados en garantía, mediante el ejercicio de la acción real en la vía especial hipotecaria. De acuerdo con lo anterior, no es dable que a través de la vía hipotecaria, cuyo sustento radica en el ejercicio de una acción real, el acreedor planteante simultáneamente una personal de carácter ejecutivo en contra del **aval**, por lo que se declara improcedente la vía por cuanto a la acción personal que se ejercita en contra de \*\*\*\*\*, consecuentemente no se entra al estudio de la acción ejercitada en contra de éste y se dejan a salvo los derechos que la parte actora tiene en contra del mismo, para que los haga valer en la vía y forma correspondientes,

sin que proceda condenar a la parte actora a cubrir a dicho demandado los gastos y costas del juicio, toda vez no erogó gasto alguno en razón de que no dio contestación a la demanda y por tanto, no se da el supuesto previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado. Cobra aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EL ACREEDOR NO PUEDE EJERCER SIMULTANEAMENTE UNA ACCIÓN REAL CONTRA EL GARANTE HIPOTECARIO Y UNA PERSONAL CONTRA EL DEUDOR SOLIDARIO DEL CONTRATO.** Las instituciones bancarias, en los contratos de crédito que celebran, comúnmente buscan asegurar el cumplimiento de la obligación asumida por el deudor, por lo que, en ocasiones, exigen que en el contrato participe un tercero con el carácter de deudor solidario o, paralelamente, requieren la celebración de un contrato accesorio de hipoteca; no obstante lo anterior, ha habido ocasiones en que exigen ambas cosas, por ello son diversas las hipótesis que pueden generarse al respecto. La distinción de esas hipótesis es importante cuando el acreedor pretende el cobro del crédito, ya que las obligaciones que asumen el deudor solidario y el garante hipotecario no son las mismas, ni se originan en el mismo contrato, pues mientras la obligación del deudor solidario se da en el contrato principal, la del garante hipotecario se adquiere en el accesorio; además, quien acepta el carácter de deudor solidario adquiere el deber de responder en su totalidad de la obligación de pago contraída por el deudor principal, lo cual implica que el acreedor puede exigir a cualquiera de ellos que responda con la "totalidad" de sus bienes, lo que no ocurre en el caso del garante hipotecario, porque si bien éste se obliga a responder subsidiariamente ante el incumplimiento, esa obligación sólo puede hacerse efectiva en el bien o los bienes dados en garantía, sin que pueda extenderse a otros. Así, para lograr el cobro de un crédito garantizado por un deudor solidario y una hipoteca, el acreedor tendrá a su alcance la acción real hipotecaria si pretende ejercer la acción real derivada del contrato accesorio, y la ejecutiva o la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ordinaria mercantil, tratándose de una acción personal derivada del contrato de crédito; sin embargo, éstas son independientes y no pueden conjuntarse, pues el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la impartición de justicia será en los plazos y términos que fijen las leyes, y que el fundamento jurídico de cada una es diverso y, por ende, su regulación también lo es, de manera que desconocerlo implicaría transgredir la seguridad jurídica, pues si bien es cierto que el actor tiene derecho a que se le administre justicia, también lo es que el demandado lo tiene en cuanto a que ello ocurra en la vía determinada al efecto. Por lo anterior, ante el incumplimiento de la obligación de pago, no es dable que a través de la vía hipotecaria, cuyo sustento radica en el ejercicio de una acción real, el acreedor intente simultáneamente una personal de carácter ejecutivo en contra del deudor solidario, ya que los términos y las condiciones que las rigen son distintos, de manera que ni por economía procesal pueden intentarse conjuntamente en la misma vía, pues si bien ambas acciones están vinculadas al mismo crédito, lo cierto es que la obligación asumida por el deudor solidario no sólo es diversa a la aceptada por el garante hipotecario, sino que también tienen diversas causas al derivar de contratos diferentes.

*Contradicción de tesis 240/2012. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero, Quinto y Décimo Primero, todos en Materia Civil del Primer Circuito. 27 de febrero de 2013. Mayoría de cuatro votos por lo que se refiere a la competencia y al fondo. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto particular. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez. Tesis de jurisprudencia 42/2013 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de abril de dos mil trece. Época: Décima Época. Registro: 2004132 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Libro XXII, Julio de 2013 Tomo 1 Materia(s): (Civil) Tesis: 1a./J. 42/2013 (10a.) Pag: 497.*

El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente sobre los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La excepción de ser nulo el contrato base de la acción de este juicio; **2.-** La excepción de Falta de Acción; **3.-** La excepción de Enriquecimiento ilegítimo; **4.-** La Excepción de Hechos Contradictorios en el escrito inicial de demanda; **5.-** La de Falta de Causa respecto de las obligaciones asumidas por el suscrito en el reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria; y **6.-** Todas aquellas que se desprendan del escrito de contestación de demanda.

**V.** En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, las partes exponen en sus respectivos escritos una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo del demandado \*\*\*\*\* , quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, contesto en sentido afirmativo las posiciones octava y novena, décima primera y décima segunda, décima quinta a décima séptima, vigésima, vigésima segunda y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vigésima quinta y con esto ser cierto al celebrar el contrato basal también compareció ante el Notario que lo protocolizo \*\*\*\*\* en su calidad de aval y que en dicho Contrato acepto que pagaría la cantidad reconocida como adeudo al día treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, además que para garantizar el cumplimiento de su obligación de pago, acepto constituir Garantía Hipotecaria respecto de la casa habitación que actualmente tiene el domicilio \*\*\*\*\*, facultando al actor para realizar el pago del saldo del adeudo a su cargo a la empresa \*\*\*\*\*, que es por UN MILLÓN DE PESOS y que ha omitió a la fecha realizar algún pago respecto de la cantidad que reconoció adeudar en el Contrato basal; confesional a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** relativas a los testimonios notariales que se aportaron como pruebas y que obran de la foja ciento sesenta y cinco a ciento ochenta y seis y de la doscientos a la doscientos catorce de esta causa, que por corresponder a documentos que reúnen los requisitos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tienen alcance probatorio pleno en observancia a lo que señala el artículo 341 del señalado ordenamiento legal; pruebas con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Con el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil seis, de la Notario Pública número Veinticuatro de las del Estado, queda plenamente acreditado **el contrato constitutivo** de la Sociedad \*\*\*\*\* que en la fecha indicada celebraron \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, cuyo administración quedaría cargo de un administrador Único y designándose para tal cargo a \*\*\*\*\*, según se desprende de sus estatutos que se consignan en dicho Contrato.

b).- Con la documental correspondiente al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* de la Notaria Pública número Once de las del Estado, queda plenamente acreditado que el licenciado JAVIER GONZÁLEZ RAMÍREZ, en su calidad de Notario número Once de los del Estado, a petición de \*\*\*\*\* se constituyo en la sucursal de \*\*\*\*\*, que se ubica en el Centro Comercial Altaria, dio fe de que el trece de noviembre de dos mil dieciocho \*\*\*\*\* hizo los siguientes depósitos:

1.- Cheque Certificado número \*\* a cargo del \*\*\*\*\*, sucursal Altaria por la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS, a favor de \*\*\*\*\*.

2.- Cheque Certificado número \*\*\*\*\*, también a cargo de \*\*\*\*\*, Sucursal Altaria por la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS a favor de \*\*\*\*\*.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

3.- Cheque de Caja número \*\*\*\*\*, expedido por el \*\*\*\*\* a favor de \*\*\*\*\* por la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.

4.- Además un depósito en efectivo por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.

Se anexan a la instrumental en análisis copia de los depósitos y cheques que los pagos descritos.

c).- Con el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha cuatro de abril de dos mil diecinueve, de la Notaría Pública número Veintidós de las del Estado, queda plenamente acreditado la **cancelación de hipoteca** otorgada por \*\*\*\*\* y que se hace a favor de \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, que se hicieron consistir en el pagare y cheque que se acompañaron al escrito inicial de demanda, los cuales obran en la seguridad del juzgado y para su debida valoración se mandan traer a la vista. Documentales respecto a las cuales la parte demandada formula objeción, argumentando que no guardan relación con la litis planteada en razón de que el demandado ya manifestó en audiencia de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecinueve que dichos documentos los suscribió en representación de \*\*\*\*\* y además porque no se acompañaron a la demanda aun y cuando la oferente ya sabía de su existencia y carecen de toda veracidad y su contenido no se encuentra robustecido con algún otro medio de

convicción; objeción que resulta improcedente, dado que la parte actora los ofrece para desvirtuar las excepciones planteadas por el demandado y es dable que los ofrezca en momento posterior a su demanda, de acuerdo a lo que disponen los artículos 91 y 293 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, además porque del contenido de las documentales en análisis no se desprende que el demandado lo suscribiera en representación de la persona moral que menciona y por último, en razón de que para su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha veintiocho de agosto del año próximo pasado reconoció el contenido de las documentales que nos ocupan y como suyas las firmas que los calzan y aun cuando manifiesta que lo hace en representación de la empresa \*\*\*\*\*, esto no se refleja del contenido de los elementos; dado lo anterior a las documentales mencionadas al inicio de este apartado se les otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y con las cuales se acredita que la cantidad por la que se libra el cheque y aquella por el que suscribe el pagare se identifica con la reconocida como adeudo en el Contrato base de la acción , lo que prueba que para el veinticinco de abril de dos mil diecisiete y que es la fecha en que se libra el cheque y aquella en que se suscribe el pagaré, el demandado \*\*\*\*\* desde esa fecha acepto adeudar la suma a que se refiere el Contrato basal.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** relativas a una copia fotostática simple y un recibo provisional, los que obran a fojas ciento cincuenta y seis y ciento cincuenta y siete de esta causa, a los que se les otorga pleno valor y prueban en contra de la parte actora en observancia a lo que disponen los artículos 345, 346 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se encuentra acreditado con el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dos mil dieciocho, que se refiere a la Fe de Hechos levantada por el Notario Público número Once de los del Estado, más de las pruebas en comento se desprende que la parte actora cubrió el crédito adeudado a \*\*\*\*\* del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, ciento seis construido sobre el lote número \*\*\*\*\* del Condominio Horizontal del tipo habitacional y de servicios denominado \*\*\*\*\*, Primera etapa de esta Ciudad de Aguascalientes, en fecha posterior a la presentación de su demanda, no obstante de que dicho crédito forma parte del adeudo reconocido por el demandado mediante el contrato basal.

En cuanto a las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se refieren a las fichas de depósito bancarias que corren agregadas a fojas ciento cincuenta y ocho y ciento cincuenta y siete de este asunto, a las cuales se les concede pleno valor y prueban en contra de la parte oferente, de acuerdo a lo que dispone el artículo 345 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado,

pues, pues al igual que las antes valoradas, si bien provienen de un tercero es de considerar que su contenido se encuentra acreditado con el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dos mil dieciocho, que se refiere a la Fe de Hechos levantada por el Notario Público número Once de los del Estado y por la que da fe que fue hasta **el trece de noviembre de dos mil dieciocho** cuando la parte actora cubre el crédito que ampara la hipoteca constituida a favor de \*\*\*\*\* del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*, ciento seis construido sobre el lote número \*\*\*\*\* del Condominio Horizontal del tipo habitacional y de servicios denominado \*\*\*\*\*, Primera etapa de esta Ciudad de Aguascalientes; documentales con las cuales se acredita que fueron expedidas en razón de los cuatro pagos efectuados por el actor el día trece de noviembre de dos mil dieciocho, a fin de cubrir el crédito señalado y obtener la cancelación de la hipoteca respecto del inmueble antes descrito.

En cuanto a la **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\* y **RATIFICACIONES DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del mismo demandado, se desestima en razón de que se declaro improcedente la vía por cuanto a la acción ejercitada en su contra, de acuerdo a las consideraciones que se vierten en el considerando cuarto y criterio jurisprudencial ahí vertido, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Las pruebas del demandado \*\*\*\*\* se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha veintiocho de agosto del año próximo pasado y respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en el Informe rendido por \*\*\*\*\* y visto a fojas doscientos treinta y siete de este asunto, a la que no se le otorga valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 110 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que quien rinde el informe es el Licenciado \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado de la Institución Bancaria mencionada, más a su informe no acompaña documento alguno que acredite el carácter con que lo emite.

De ambas partes, las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el testimonio notarial relativo a la escritura número \*\*\*\*\* ,

volumen \*\*\*\*\*, de fecha seis de junio de dos mil diecisiete, de la Notaria Pública número Once de las del Estado, a la cual se le otorga pleno valor en observancia a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acreditar, que en la fecha mencionada las partes de este juicio celebraron Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, de una parte \*\*\*\*\* en calidad de acreedor y de otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de deudor y \*\*\*\*\* como Aval, por el cual el deudor reconoció adeudar a \*\*\*\*\* la cantidad de CINCO MILLONES NOVENTA MIL PESOS, a cubrir para el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete, estableciéndose en la Única declaración y en la cláusula cuarta inciso a) párrafo segundo de dicho Contrato, que la cantidad reconocida como adeudo quedó integrada de la forma siguiente:

1.- Por diversas partidas, realizadas mediante varios cheques de la Institución Bancaria denominada \*\*\*\*\* y que fueron por diferentes cantidades, comenzando aproximadamente en el mes de enero de dos mil trece hasta el veinticinco de abril de dos mil diecisiete, que fueron recibidos por \*\*\*\*\*.

2.- Que en la cantidad reconocida como adeudo, también se incluye el monto total de la adquisición por parte de \*\*\*\*\*, de veinticinco lotes ubicados en el Fraccionamiento \*\*\*\*\*, del Municipio de Jesús María, Aguascalientes.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

3.- Incluyendo además en la cantidad reconocida como adeudo, la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS que corresponde a la pena convencional que con anterioridad a esa fecha fue fijada por ambas partes.

4.- Por último, en la Cláusula Cuarta del Contrato basal, se establece que respecto del adeudo que reporta el inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* y construida sobre el lote número \*\*\*\*\* letra "\*\*\*\*\*" del Condominio Horizontal del tipo habitacional y de servicios, denominado \*\*\*\*\*, primera etapa de esta Ciudad de Aguascalientes y que es de UN MILLÓN DE PESOS, el deudor faculta al acreedor para que este pueda realizar el pago del saldo adeudado y solicitar la liberación correspondiente del inmueble, en el entendido de que dicho importe está incluido en la cantidad descrita en la cláusula Primera y Segunda del Contrato, que se refiere precisamente a la suma reconocida como adeudo.

Por otra parte, del último capítulo de la escritura en la que se consigna el Contrato basal, denominado YO, EL NOTARIO DOY FE, el inciso IV se señala lo siguiente: "IV.- Que leí íntegramente a los comparecientes la presente escritura y habiéndoles explicado el valor y fuerza legales de su contenido, se manifestaron entendidos y conformes ratificándola en todas sus partes y firmando ante mí el día de su otorgamiento.- DOY FE.", transcripción de lo cual se desprende, que el Notario en presencia de quienes celebraron el Contrato y previa a la firma del

mismo por parte de estos, dio lectura integra al mismo, les explico el valor y fuerza legal de su contenido y habiéndose manifestado entendidos y conformes de su contenido, lo ratificaron en todas sus partes y firmaron en presencia del fedatario.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable a la parte demandada, dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba 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.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado con las documentales privadas y documental pública en la que se consigna la Fe de Hechos, que con anterioridad a la celebración del contrato basal el demandado había reconocido adeudar a la parte actora, la cantidad reconocida como adeudo mediante el contrato basal, según se desprende así de la suscripción del cheque y pagaré que se aportaron como pruebas, lo que arroja presunción grave de que con anterioridad a la celebración del contrato basal, el demandado y el actor ya habían llevado a cabo otros actos jurídicos que generaron el adeudo reconocido; presuncional a la cual se le otorga pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

II.- Con las pruebas antes señaladas y alcance probatorio que se les ha concedido, la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado si justifica en parte sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídico y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado \*\*\*\*\*, pues corresponde a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

Las excepciones de **Nulidad del contrato base de la acción, denominado "Reconocimiento de Adeudo con Garantía hipotecaria"** y la excepción que se anuncia como **Falta de Causa asumidas en el señalado Contrato**, sustentadas en el argumento de que el demandado lo firmó, inducido en forma dolosa por el demandante, bajo la falsa promesa de que le iba a entregar en préstamo la cantidad de Cinco millones noventa mil pesos que no le había entregado y que el demandante le prometió que iba a empezar a hacerlo, diciéndole que precisamente necesitaba que le otorgara garantía de pago para poder hacerlo y lo cual fue determinante para que su parte expresara su voluntad y aceptara firmar el contrato; además de resultar inverosímil lo que se obligó a pagar en el mismo y no expresarse causa que generara la cantidad reconocida como adeudo.

Excepciones que resultan improcedentes, pues si bien el artículo 1693 del Código Civil vigente del Estado, establece que *el error de derecho o de hecho invalida el contrato, cuando recae sobre la causa determinante de la voluntad*, más en una correcta exégesis del precepto legal en cita, para que se dé la invalidez o nulidad del acto, es necesario que en el mismo contrato se establezca de forma expresa, lo que origina que el contratante celebre dicho contrato y de no hacerlo, ya no podrá invocarse la nulidad del mismo; en el caso en análisis, se tiene que el Contrato basal es un Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria y esto conlleva a establecer que con anterioridad a su celebración existieron otros actos jurídicos que motivaron tal reconocimiento, luego entonces el acreedor no está obligado a probar el origen de dicho reconocimiento de adeudo, consecuentemente no existe error de derecho o hecho que genere la nulidad del mencionado Contrato, lo que genera la improcedencia de las excepciones, cobra aplicación el siguiente criterio:

**RECONOCIMIENTO DE ADEUDO, NO IMPORTA LA CAUSA GENERADORA DEL.**

El reconocimiento de adeudo por cantidad líquida en favor del demandante, contenido en la escritura pública base de la acción, releva a éste de probar lo que dio lugar a tal declaración unilateral de la voluntad del deudor, en razón de que dicho reconocimiento supone la existencia anterior del contrato o acto jurídico que dio origen a esa obligación y no obstante que se desconozca con detalle su origen y desarrollo, puede otorgarse a ese acto unipersonal de la voluntad, eficacia plena como fuente de las obligaciones, con independencia de la causa que le dio vida, por lo que el solo hecho del reconocimiento es bastante para obligar a la demandada al cumplimiento del débito. *Época: Novena Época. Registro: 195564. Instancia: Tribunales*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Septiembre de 1998. Materia(s): Civil. Tesis: XXI.1o.66 C. Página: 1201*

En cuanto a la **excepción de enriquecimiento ilegítimo**, se sustenta en el argumento de que de aceptarse las prestaciones reclamadas a su parte en la presente causa, constituiría un enriquecimiento ilegítimo a favor del demandado y un empobrecimiento del demandado en la misma proporción; para decidir sobre esta excepción se atiende a lo que dispone el artículo 1756 del Código Civil vigente del Estado que a la letra dice: "El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarlo de su empobrecimiento en la medida que él se ha enriquecido.". Precepto del cual se desprenden como elementos para que se dé el enriquecimiento ilegítimo, los siguientes: a).- El enriquecimiento de una persona; b).- El empobrecimiento de otra; c).- Una relación entre el enriquecimiento de una y el empobrecimiento de la otra; y d).- una ausencia de causa en ese enriquecimiento. De todos estos elementos se infiere que se trata de una situación anterior al momento en que se plantea la excepción, a fin de que se puedan dar los elementos anunciados. Luego entonces y de acuerdo a los argumentos que vierte la parte demandada al plantear la excepción, conlleva a establecer que no se da la hipótesis a que se refiere el artículo 1756 del Código Civil vigente del Estado, aunado a que las prestaciones reclamadas tienen sustento precisamente en la existencia del Contrato base de la acción y que el demandado ha confesado el haberlo celebrado, lo que

justifica el reclamo de las prestaciones que se exigen en el precepto de la demanda.

Invoca la **excepción de hechos contradictorios en escrito de demanda inicial**, fundada en el argumento de que afirma el accionante que le entrego la cantidad de cinco millones noventa mil pesos, mediante cheques de \*\*\*\*\*; la cantidad de un millón de pesos que afirma haberse obligado a pagar a \*\*\*\*\*, para liberar el inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad; reclama además una dación en pago de la casa ubicada en Avenida \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* interior \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, Municipio de \*\*\*\*\*, que tiene un valor de un millón trescientos mil pesos, lo que genera que las prestaciones reclamadas excedan de los cinco millones noventa mil pesos no obstante de afirmar que esta se le entrego mediante una serie de cheques, aunado a que en el reconocimiento de adeudo de dicha suma se incluye una pena convencional de ochocientos mil pesos. La excepción señalada resulta improcedente, porque la demanda es un todo y el fundatorio de la acción forma parte de la misma, siendo que en el Contrato basal claramente se establece que conceptos comprende la cantidad reconocida como adeudo, sin que dentro de la misma se incluya el valor del inmueble que se ofrece en pago, pues este que se identifica como el ubicado en Avenida \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, interior cuatro, construido sobre el lote \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, y aquel sobre el que constituyo hipoteca en segundo lugar, constituyen



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

los bienes que garantizan el pago del adeudo reconocido, más de ninguna manera al valor de estos acrecentan el valor de aquel, consecuentemente no se observan en la demanda hechos contradictorios, cobra aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **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 mención 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 integralmente 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.

*Época: Novena Época. Registro: 178475. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo de 2005. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.2o.C.T. J/6. Página: 1265.*

Y por cuanto a la **excepción de Falta de Acción**, tan solo se señala que son falsos los hechos de la demanda y de acuerdo con esto resulta improcedente la excepción sustentada en dicho argumento, ya que esta autoridad no advierte falsedad alguna en lo que expone la parte actora, al observar que lo manifestado se ajusta a lo establecido en el clausulado del Contrato basal.

No obstante lo anterior, y atendiendo a la obligación que tiene esta autoridad de analizar oficiosamente los elementos de la acción y como así se desprende del siguiente criterio jurisprudencial: **ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omita su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido. *Época: Novena Época. Registro: 190846. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Diciembre de 2000. Materia(s): Civil. Tesis: I.6o.C. J/25. Página: 1137.* En el caso en análisis, se encuentra que no le asiste derecho a la parte actora para demandar a \*\*\*\*\* las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones del Código Civil vigente del Estado, que a continuación se transcriben:

**Artículo 1677.-** *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley.*

**Artículo 1678.-** *La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**Artículo 1715.-** En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

**Artículo 1716.-** La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.

De lo establecido en los artículos transcritos en líneas que anteceden, se desprende que desde que se perfeccionan los contratos mediante el consentimiento de quienes lo celebran, cada uno de ellos se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse y la validez y el cumplimiento de los mismos no puede dejarse al arbitrio de alguno de los Contratantes.

Ahora bien, con sujeción a lo anterior se analiza el contrato base de la acción y de él se obtiene que la cantidad reconocida como adeudo por parte del deudor, quedaba integrada con lo siguiente:

1.- Por diversas partidas, realizadas mediante varios cheques de la Institución Bancaria denominada \*\*\*\*\* y que fueron por diferentes cantidades, comenzando aproximadamente en el mes de enero de dos mil trece hasta

el veinticinco de abril de dos mil diecisiete, que fueron recibidos por \*\*\*\*\*.

2.- Que en la cantidad reconocida como adeudo, también se incluye el monto total de la adquisición por parte de \*\*\*\*\* de veinticinco lotes ubicados en el Fraccionamiento \*\*\*\*\* del Municipio de Jesús María, Aguascalientes.

3.- Incluyendo además en la cantidad reconocida como adeudo, la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS que corresponde a la pena convencional que con anterioridad a esa fecha fue fijada por ambas partes.

4.- Y por último, en la Cláusula Cuarta del Contrato basal, se establece que respecto del adeudo que reporta el inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número ciento seis y construida sobre el lote número nueve letra "\*\*\*\*\*" del Condominio Horizontal del tipo habitacional y de servicios, denominado \*\*\*\*\* primera etapa de esta Ciudad de Aguascalientes y que es de UN MILLÓN DE PESOS, el deudor faculta al acreedor para que este pueda realizar el pago del saldo adeudado y solicitar la liberación correspondiente del inmueble, en el entendido de que dicho importe está incluido en la cantidad descrita en la cláusula Primera y Segunda del Contrato, que se refiere precisamente a la suma reconocida como adeudo.

De lo anterior se desprende, que el adeudo reconocido incluía la cantidad de un millón de pesos que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

adeudaba el demandado \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, suma que la parte acreedora se comprometió a cubrir y si bien no se estipulo plazo para el pago de la misma, obvio resulta que previo a ejercitar la acción real hipotecaria por el pago de la cantidad de cinco millones noventa mil pesos, la parte actora estaba obligada a demostrar que había cubierto el crédito adeudo por \*\*\*\*\*; no obstante lo anterior se tiene que la demanda se presentó el quince de marzo de dos mil dieciocho, fecha para la cual la parte actora aun no cubría la cantidad antes mencionada, pues esto lo hizo hasta el trece de noviembre de dos mil dieciocho según pruebas que apporto para tal fin, en merito de esto aplica lo previsto por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, de cuyo contenido se desprende que el cumplimiento de un Contrato bilateral es un presupuesto para la procedencia de la acción, luego entonces quien demanda el cumplimiento de un Contrato debe acreditar primeramente que se parte cumplió con la obligación que le impone dicho acto jurídico, lo que no acontece en la especie, dado que \*\*\*\*\* no probó que previo al ejercicio de su acción cumpliera con el pago de la hipoteca que reportaba el inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número ciento seis, construido sobre el lote número nueve letra "\*\*\*\*\*" del Condominio Horizontal de tipo habitacional y servicios denominado \*\*\*\*\* primera etapa de esta Ciudad de Aguascalientes y que era por la cantidad de un millón de pesos, constituida a favor de \*\*\*\*\* pues dicho pago lo realizó hasta el trece de

noviembre de dos mil dieciocho y esto no obstante de que dicho crédito formaba parte del adeudo reconocido.

En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho a \*\*\*\*\* para exigir del demandado \*\*\*\*\* las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, por no darse los requisitos que para el ejercicio de toda acción exige el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que el accionante a la fecha en que demando aun no cumplía con su obligación de pagar la hipoteca que se describe en el párrafo segundo del inciso a) de la cláusula cuarta del Contrato basal, esto aun y cuando el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, exige que previo a demandar el cumplimiento del Contrato debe acreditarse que quien acciona a la vez ya cumplió con sus obligaciones que emanan del mismo, lo que da sustento para declarar improcedentes las prestaciones que se reclaman en el proemio de la demanda.

En cuanto a los gastos y costas, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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 a la circunstancia de que la parte actora resultó perdidosa en este juicio, se le condena a cubrir a su contraria los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

gastos y costas del presente juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.-** Se declara improcedente la vía Especial Hipotecaria por cuanto a la acción personal que se ejercita en contra del demandado \*\*\*\*\*, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía Especial Hipotecaria por cuanto a la acción de vencimiento del Contrato de Reconocimiento de Adudo y Garantía Hipotecaria, ejercitada en contra del demandado \*\*\*\*\*.

**TERCERO.-** Se declara que el actor no acreditó los elementos de su acción y que el demandado \*\*\*\*\* tampoco justificó sus excepciones.

**CUARTO.-** En consecuencia de lo anterior, se declara que no le asiste derecho el actor para exigir del demandado \*\*\*\*\* las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, dado que el accionante a la fecha en que presentó su demanda aun no cumplió con sus obligaciones que emanan del Contrato base de la acción.

**QUINTO.-** Se condena al actor a cubrir al demandado \*\*\*\*\* los gastos y costas del juicio.

**SEXTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 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 las 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.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos, **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó con fecha  
**tres de marzo de dos mil veinte. Conste.**

*L'APM/Shr\**