

Aguascalientes, Aguascalientes, trece de abril de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **0884/2017** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el **Licenciado ******* quien se ostenta como **apoderado de ******* en contra de ********* la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de conformidad con lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual señala 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 se ejercita acción de tal naturaleza y el inmueble se ubica en esta ciudad capital, de donde deriva la competencia de esta autoridad para conocer de este asunto. 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 señaladas en el preámbulo de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de la demandada, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 449 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad, 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 setenta y dos a la cien 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 *****, libro *****, de fecha

catrece de abril de dos mil quince, donde se consigna el poder general para pleitos y cobranzas que a su favor hace RAFAEL MAZA FERNÁNDEZ, en su carácter de apoderado 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 Institución 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 ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A.** *Pago por la cantidad que adeuda el demandado a mi representada por concepto de **ADEUDO A CAPITAL, la cantidad de 137,345.67 (CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTAS CUARENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalentes a la cantidad de **\$747,296.41 (SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 41/100 MN)** de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTIA HIPOTECARIA** celebrada entre la acreditada hoy demandado y la constitución de la garantía hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción;* **B.** *Pago de 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 **1,035.82 (MIL TREINTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalentes al día antes mencionado a*

\$5,135.88 (CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO 88/100 MN), derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES 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 **116.02 (CIENTO DIECISÉIS PUNTO SEIS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalente a **\$631.23 (SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 26/100 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. Pago de 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 APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, siendo el importe de los mismos la cantidad de **119.36 (CIENTO DIECINUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSIÓN)** equivalentes a la cantidad de **\$649.43 (SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 43/100 MN)**; derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES 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 COMISIÓN POR COBERTURA VENCIDA causados y vencidos al 5 de septiembre de 2016**, a razón de **72.12 (SETENTA Y DOS PUNTO DOCE UNIDADES DE**

INVERSIÓN; 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; **F.** Pago de la cantidad de **SALDO DE LOS INTERESES MORATORIOS** causados desde el 21 de noviembre de 2005 hasta el 5 de Septiembre de 2016, a razón de la tasa de interés pactada en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, siendo el importe de los mismos la cantidad de 158,481.95 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO CUATROCIENTA OCHENTA Y UN PUNTO NOVENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSIÓN) equivalente a la cantidad de **\$1,616,904.08 (UN MILLON SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS 08/100 MN)** más los que se sigan causando a razón de la tasa de interés pactada en la cláusula Novena del Contrato de Crédito Base de la Acción, desde el momento en que el demandado incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo; **G.** 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; **H.** Ejecución y entrega de la Garantía Hipotecaria constituida y otorgada en el Contrato de Crédito Base de la Acción; **I.** Pago de los gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

La demandada ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opone

controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Falta de Acción; **2.** Falta de Legitimación; **3.** Prescripción Negativa.

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

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas relativas al testimonio visible de la foja doce a la cuarenta y cinco de autos, el que tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a copias expedidas por servidor público en ejercicio de sus funciones, la cual corresponde a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil cuatro, de la Notaria Pública número ***** de los del Estado, relativa al CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS DE GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y la demandada, 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 ciento nueve mil quinientos

noventa y cuatro, ante la fe del Notario Público número Treinta de los de la hoy Ciudad de México, visible de la foja cuarenta y ocho a la setenta y uno 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 Treinta 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 cotejo 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 convenido 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 HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como fideicomitente, SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD ANONIAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO por su propio derecho y en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario

SHV
a la Vivienda ("FOVI") como fideicomisaria en primer lugar, ABC SERVICIOS Y CONSULTORIA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE como fideicomisaria en segundo lugar, y HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIER HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA como fiduciaria, contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número F/262323, transcribiendo dicho contrato privado.

b) 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.

c) Contrato privado de cesión de derechos de fecha veintisiete de mayo de dos mil once, de DEUTSCHE BANK MEXICO, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número F/1,73, como cedente y HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIER HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA como cesionario.

d) Contrato privado de reversión anticipada de fecha veintinueve de junio de dos mil doce, celebrado

entre ABC SERVICIOS Y CONSULTORIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, por su propio derecho y en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado FOVI, 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.

e) Contrato de Cesión, indicando el fedatario que tuvo a la vista el instrumento número cuarenta y un mil cuatrocientos veinticuatro, de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce, ante el notario público número Doscientos de la hoy Ciudad de México, en la que ha de constar el contrato de cesión onerosa de diversos créditos, derecho de cobro y derechos litigiosos, que celebraron HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/262323, como cedente y de la otra parte DESSETEC DESARROLLO DE SISTEMAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, 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 administrado o robustecido con medio de prueba diverso alguno.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el estado de cuenta certificado y emitido por el contador público **SCAR MENESES CALZONI** contador facultado por mi representada, con especificación de cantidades y conceptos de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciseis, mismo que obra fojas *ciento tres a ciento dieciocho* de autos; a la que se le concede pleno valor en observancia a lo que disponen los artículos 47 y 48 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, pues cumple con todos los requisitos que éste último precepto legal exige para la documental en análisis y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado por estar vinculado al contrato de apertura de crédito base de la acción; documental con la cual se acredita que la demandada dejó de cumplir con su obligación de pago que deriva del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, desde el que debió cubrir el mes de febrero de dos mil ocho, reflejando como saldo pendiente sobre el crédito que se le otorgó mediante el contrato indicado, la cantidad de ciento treinta y siete mil ciento setenta y cuatro pesos con cincuenta y seis unidades de inversión.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la Notificación de Adeudo, cambio de acreedor y

requerimiento de pago, hecho por la parte demandada por conducto de un apoderado legal de DISSETEC Desarrollo de Sistemas S.A. de C.V. licenciado ***** de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, visible a foja ciento uno a ciento dos de autos, a la que no se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento que se atribuye su firma a la parte demandada ***** , más se encuentra acreditado en autos que la firma que se le atribuye no corresponde a su puño y letra, como así se ha establecido al momento de valorar la prueba pericial admitida a la parte demandada, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; por lo que si se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe y los documentos exhibidos por las partes se tendrán por reconocidos cuando no sean objetados por las partes, al haberse acreditado que no corresponde a la parte demandada y no encontrarse adminiculado o robustecido con diverso medio de prueba, al mismo no se le concede valor alguno.

La **CONFESIONAL** a cargo de **MARIA ISABEL OROÑEZ ZAVALA**, misma que fue desahogada en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, la cual obra de la foja doscientos diez a doscientos doce de los autos, confesional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues 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

est, 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, confeso como cierto que dio su consentimiento para hipotecar los derechos que pudiese tener sobre el inmueble, materia del presente juicio.

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

La PERICIAL EN MATERIA DE GRAFOSCOPIA, que fuera desahogada por el ingeniero **LUIS ALFONSO DÍAZ HERNÁNDEZ DE LEÓN**, perito designado por la parte demandada, así como por el licenciado **EDUARDO ISSAC AGUILEPA MARTELL**, en su carácter de perito designado por la parte actora, periciales a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dichos dictámenes cumplen con los requisitos que para su emisión establece el artículo 300 del código adjetivo de la materia es decir, los peritos expresaron los estudios y conocimientos prácticos que tienen en relación a la materia objeto de la prueba, los elementos que tomaron en cuenta, y los procedimientos científicos o analíticos que hayan efectuado que les haya permitido dar respuesta a las cuestiones puestas a su consideración, así como los motivos y razones en que fundamentan sus conclusiones, llevando dichos peritos a una misma conclusión de que la documental que exhibiera la parte actora denominada como "Notificación de cambio de acreedor y requerimiento de pago", de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, que se atribuye a la demandada ***** , no corresponde al puño y letra de esta.

De ambas partes se valoran en la medida

siguiente:

La **INSTRUMENTAL 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.

Y la **PR. SUNCIONAL** 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 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y el demandado si justifica su excepción de falta de legitimación activa, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

De acuerdo a lo que dispone el artículo 1º 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:

LEGITIMACION, 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 HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, 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 fuente de pago número F/262323, realizada a su favor por HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA 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 cuarenta y ocho a setenta y uno 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 compulsación 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 no 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 administrado 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.

Además de 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 del 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."*

"ARTICULO 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."*

"ARTICULO 407. *El fideicomiso de garantía se regirá 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 concerniente 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 al 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 HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, 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 a 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 del 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 del 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 advierte 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

deu or previamente a la promoción de la demanda relativa, la cesión de referencia".

En mérito de lo antes señalado, a lugar a determinar fundada la excepción de falta de legitimación activa que invoca la demandada ***** , 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, HIPOTECARIA CREDITO Y CASA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO 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 la demandada ***** 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 el actor resulta perdidoso, se le condena a cubrir a la demandada ***** los gastos y costas del juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo

además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción II, 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 la demandada ***** 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 la demandada ***** de las prestaciones que les reclama la parte actora.

CUARTO. Se condena a la parte actora a cubrir a la demandada ***** los gastos y costas del juicio.

QUINTO. 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

tráves 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 Í, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PAÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA.** Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha dos de mayo de dos mil dieciocho. Conste.

*L'SPDL/Miriam**