

Aguascalientes, Aguascalientes, a doce de noviembre de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número *****/2017 que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de *****, 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 del 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 estos 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 del 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, *cuya procedencia se analizará en esta resolución.*

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 *seenta 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 ***** 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 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 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 ****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"I.- Declaración Judicial de vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del adeudo a cargo del demandado, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que integra la escritura pública número ****, volumen 122 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 \$616,528.71 (SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 71/100 M.N.), de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre el acreditado 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 INTERÉS ORDINARIOS VENCIDOS causados y vencidos a la fecha de la realización de la certificación anexa, siendo el importe de los mismos el día 5 de septiembre de 2016, la cantidad de \$7,362.38 (SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS 38/100 M.N.), 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 **\$491.73 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 73/100 M.N.)** 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 **\$194.39 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 39/100 M.N.)**; derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO 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 LOS INTERESES MORATORIOS** causados desde el 1 de abril del 2009 hasta el 5 de septiembre del 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 \$3,130.25 (**CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA PESOS 25/100 M.N.**), 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.

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 los 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.

El demandado ***** dio contestación a la demandada instaurada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes **1.** IMPROCEDENCIA DE LA VÍA. **2** y **3.** FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO A LA ACTORA. **4.** Las que se desprendan de su escrito de contestación de demanda.

V. Toda vez que la legitimación en la causa es un presupuesto procesal que debe analizarse

de oficio por esta autoridad, se procede a ello, atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.

Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

VI.3o.C. J/67, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 169271, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVIII, Julio de 2003, Pág. 1600, Jurisprudencia (Civil).-

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. . .”.-

Ahora bien, los documentos exhibidos por la parte actora de los cuales se puede desprender si la misma está legitimada o no para accionar en contra del demandado, serán las analizadas en primer orden, pues si de ellas se desprende que la actora no está legitimada para accionar, haría innecesario valorar las demás que fueren aportadas a la causa; por lo cual, se realiza el análisis siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio notarial de la escritura pública número *****, elevada ante la fe del Notario Público número veinticinco de los del Estado, relativa a Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, mismo que obra en autos de la foja *cuarenta y tres a la cincuenta y siete de 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 ***** como acreditada y el demandado ***** como acreditado, 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 ***** de fecha trece de marzo de dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público número ***** de los de la hoy Ciudad de México, visible de la foja sesenta y cuatro a la noventa y tres 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 compulsas 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 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 ***** 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 ***** 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 ****, **, ***** y *****.

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.

a) Contrato privado de reversión anticipada de fecha veintinueve de junio de dos mil

documento 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.

Asimismo, se actualiza la presunción 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 de lo que arrojan las documentales analizadas en el considerando anterior, 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 como ya ha quedado establecido en el quinto considerando de esta resolución, teniendo apoyo además en el siguiente criterio jurisprudencial:

“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.” *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.*

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 fuente 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 sesenta y cuatro a la noventa y tres de autos,

relativa al Instrumento Notarial número ***** de fecha trece de marzo de dos mil quince, la que si bien como ya se ha dicho tiene pleno valor probatorio, sin embargo, 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, si 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 analizar 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 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."

"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 siguiente tesis:

"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 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 hubiera reservado el ejercicio de la acción de vencimiento, es claro que aunque en ese documento no se hubiera 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". **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.**

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, *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 y si bien en el caso que nos ocupa existe documento presentado por la actora donde se dice se notifica al deudor de dicha cesión, sin embargo, como se ha venido refiriendo a lo largo de esta resolución, no se justifica de forma alguna que la cesión que se manifiesta efectivamente se haya realizado y menos aún, que haya sido con las formalidades exigidas por la ley.

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 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 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, ha 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 excepciones opuestas por el demandado y en virtud de esto se absuelve a al demandado ***** 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 demandado compareció al presente juicio para efectos de su

defensa sin que la parte actora justificara estar legitimada para accionar en contra de aquél, se considera perdidosa a la parte actora y es por ello que se condena a esta última al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.

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 del demandado ***** las prestaciones que señala en el preámbulo 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 al demandado ***** de las prestaciones que le reclama la parte actora.

CUARTO. Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.

QUINTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXV, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 firman 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 DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha tres de noviembre de dos mil veinte. **Conste.**

L' ECGH/Ilse*