

Aguascalientes, Aguascalientes, **trece de abril de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para dictar nuevamente sentencia definitiva los autos del expediente número **1559/2019** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ********* en contra de ******* y *******, la que se dicta bajo los siguientes:

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

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

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, 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 caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. 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 en que ha accionado la parte actora, dado que se demanda la declaración judicial de vencimiento anticipado del plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal que deriva de un contrato de Apertura de Crédito simple con interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago de lo adeudado y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de la demandada, contrato que consta en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del adeudo con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse de

acuerdo a lo estipulado por las partes en observancia al principio de libertad contractual.

IV.- La demanda es presentada por el Licenciado *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****, indicando que éste a la vez tiene el carácter de Administrador en el Fideicomiso irrevocable ***** y representante legal de ***** el cual es fiduciario del fideicomiso señalado; por lo que para acreditar su personalidad en términos de los artículos 40 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acompañó a su demanda las documentales que corren agregadas de la foja ciento veintinueve a la ciento ochenta y siete y de la trescientos cuarenta a la cuatrocientos sesenta y uno, que por corresponder a documentos de aquellos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tienen alcance probatorio pleno por cuanto a la calidad con que se ostenta el accionante, en observancia en lo que establece el artículo 341 del señalado ordenamiento legal; documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

> Con la copia certificada relativa al testimonio de la escritura pública número *****, Libro número *****, de fecha quince de marzo de dos mil once, de la Notaria Pública número Doscientos cuarenta de las del Distrito Federal, se justifica que la misma consigna un poder que otorga ***** en su

carácter de fiduciario en el Fideicomiso irrevocable número ***** y el cual se confiere por conducto de ***** y *****, como Delegados fiduciarios en el fideicomiso mencionado, mismo que otorgan a favor de ***** y con facultades para otorgarlo.

- Con la copia fotostática certificada relativa al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, libro *****, de fecha veintitrés de febrero de dos mil doce, de la Notaría Pública número ***** de las de la Ciudad de Culiacán Rosales, del Municipio de Culiacán del Estado de Sinaloa, queda acreditado que en la fecha mencionada la Licenciada *****, con el carácter de Apoderada de la Sociedad Mercantil denominada ***** y con facultades para otorgar poderes, confiere un Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor de varias personas y entre ellas del Licenciado *****.

De acuerdo con lo anterior, ha lugar a determinar que el Licenciado ***** acredita el carácter con que se ostenta y que lo legitima procesalmente para demandar a nombre de *****, de acuerdo a lo que establecen los artículos 40 y 90 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado ***** demanda a ***** y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **1.- Declaración Judicial de vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del adeudo a cargo de la demandada, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y**

*GARANTÍA HIPOTECARIA, que integra el documento base de la acción al que hago referencia más adelante en el apartado de Hechos de esta demanda, y como consecuencia de lo anterior reclamo lo siguiente: **A.** Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mi representada por concepto de CAPITAL PRINCIPAL Siendo dicha cantidad el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a **69,326.44 UDIS (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS PUNTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, mismos que al día 30 de Junio de 2018, fecha de la certificación contable que se anexa, equivalen a la cantidad de **\$380,781.44 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESO 44/100 M.N.)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad cuenta tenga al día en el que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada 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. **B.** Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mi representada por concepto de INTERESES ORDINARIOS EN UDI mensuales causados y no pagados por los acreditados, mismas que se detallan en la certificación anexa, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado, de conformidad con lo pactado en el contrato base de la acción, Siendo el importe de los mismos al día **30 de Junio de 2018**, el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a **21,521.25 UDIS (VEINTIUN MIL QUINIENTOS VEINTIUNO PUNTO VEINTICINCO UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda*

nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada 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 que adeuda la demandada a mi representada por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN EN UDI causados, vencidos y no pagados, a los que hace referencia la certificación anexa, y las que sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado, Siendo el importe de los mismos al día **30 de Junio de 2018**, el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a **13,499.88 UDIS (TRECE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada 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 que adeuda la demandada a mi representada por concepto de COMISIÓN POR COBERTURA EN UDI causados, vencidos y no pagados, a los que hace referencia la certificación anexa, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado, Siendo el importe de los mismos al

día **30 de Junio del 2018**, el equivalente a **4,418.43 UDIS (CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PUNTO CUARENTA Y TRES UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre la acreditada hoy demandada 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 que adeuda la demandada a mi representada por concepto de COMISIÓN POR SEGUROS EN UDI** causados, vencidos y no pagados, a los que hace referencia la certificación anexa, y las demás que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado, Siendo el importe de los mismos al día **30 de Junio del 2018**, el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a de **7,363.74 UDIS (SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre la acreditada hoy demandada 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 que adeuda la demandada a mi**

representada por concepto de INTERESES MOROSOS causados y vencidos de la fecha de la realización de la certificación anexa, a razón de la tasa de interés pactada en el Contrato Base de la acción, Siendo el importe de los mismos al día **30 de Junio del 2018**, la cantidad de **\$420,642.07 (CIATROCIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 07/100 M.N.);** de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre la acreditada hoy demandada 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. **G. Pago de los INTERESES MORATORIOS** 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 la demandada incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo. **H. Pago de las COMISIONES, INTERESES, EROGACIONES, PRIMAS Y DEMÁS ADEUDOS** que se sigan causando en virtud de la falta de pago de la demandada, a razón de las tasas y porcentajes pactadas en el Contrato de Crédito Base de la Acción, desde la realización del estado de cuenta, hasta el pago total del adeudo. **J. Ejecución y entrega de la Garantía Hipotecaria, constituida y otorgada en el Contrato de Crédito Base de la Acción. II. 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.

Las demandadas ***** y ***** dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente

respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción; **2.-** La de prescripción; y **3.-** La de Incompetencia por declinatoria.

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, por lo que 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:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en las copias certificadas que se acompañaron a la demanda y vistas de la foja treinta y ocho a cincuenta y uno, doscientos noventa y seis a trescientos treinta y nueve y de la cuatrocientos sesenta y dos a quinientos once de esta causa, que por referirse a documentales públicas a que se refieren en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tienen alcance probatorio pleno en términos del artículo 341 de dicho ordenamiento legal, con las cuales se acredita lo siguiente.

* Con la copia certificada relativa a la escritura pública número *****, del Volumen *****, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil siete, de la Notaría Pública número ***** de las del Distrito

Federal y agregada a los autos de la foja treinta y ocho a la cincuenta y uno de este asunto, queda probado que la fecha mencionada se celebró un contrato de cesión de créditos, de una parte por ***** en calidad de cedente, y de la otra parte por ***** , con el carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable número ***** , y en calidad de cesionario, créditos cedidos dentro de los cuales quedó comprendido el otorgado por la cedente en favor de ***** y ***** .

* Con la copia certificada correspondiente a la escritura pública número ***** , del Libro ***** , de fecha primero de marzo de dos mil once, de la Notaría Pública número ***** , ubicada en el Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León y vista de la foja doscientos noventa y seis a trescientos treinta y nueve de esta causa, queda plenamente demostrado que en la fecha mencionada se protocolizó la fusión de las sociedades denominadas ***** , como sociedad fusionada y extinguiéndose, de la otra parte ***** , en calidad de sociedad fusionante y subsistiendo, por lo que a partir de que surtió efectos la fusión y que fue una vez que la escritura en que se consigna se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el patrimonio de la sociedad, la Institución Bancaria fusionante adquiere a título universal todos los activos, bienes y derechos de la fusionada y sus pasivos, obligaciones y

responsabilidades a su valor en libros de acuerdo a los estados financieros generales del fusionante y fusionada, **lo que comprende el crédito reclamado.**

* La copia certificada correspondiente a la escritura pública número *****, del Libro *****, de fecha ocho de agosto de dos mil once, de la Notaría Pública número *****, ubicada en el Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León, vista de la foja cuatrocientos sesenta y dos a quinientos once de esta causa, con la cual queda plenamente demostrado que en la asamblea extraordinaria de accionistas de la institución *****, de fecha ocho de agosto de dos mil once, se tomaron entre otros acuerdos el cambio de la denominación social de la sociedad, para quedar en lo sucesivo como *****.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativas al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y visto de la foja cincuenta y dos a ciento veintisiete de esta causa, la que si bien tiene alcance probatorio pleno en términos de lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de que se refiere a la escritura pública número *****, del Volumen *****, del Libro *****, de fecha cinco de agosto de dos mil once, de la Notaria Pública numero ***** de las de la Ciudad de Culiacán Rosales del Municipio de Culiacán del Estado de Sinaloa, más la misma no es apta para acreditar el contrato de

Fideicomiso Irrevocable número ***** a que hace referencia la parte accionante y en el que se apoya para sostener que ***** tiene el carácter de Fiduciario en dicho fideicomiso, con sustento en las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

En la documental de referencia, se indica que a solicitud de ***** en representación de BANCO AMIGO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (causahabiente de *****), quien comparece como Administrador y en representación del Fiduciario, en el Fideicomiso Irrevocable número *****, **con la finalidad de que se proceda a protocolizar una copia certificada del Contrato de Fideicomiso mencionado, de fecha once de diciembre del dos mil seis.**

Pues bien, en relación a la certificación pueden darse varios supuestos y entre ellos que se le solicite al Notario realice una certificación respecto de que una copia de cualquier documento, de que coincide fielmente con el original o con una copia certificada del mismo exhibida por el solicitante y se dé la circunstancia que ese original o copia certificada no obra en el protocolo en que actúa dicho fedatario o proceda del mismo y que implique el confrontarlos o compararlos, por lo que ante esta situación el Notario deberá realizar el cotejo y levantar un acta en su protocolo, haciendo constar en la certificación que es fiel reproducción de su original o copia certificada y plasmando en la certificación su sello y firma, devolviendo al

solicitante aquel que le exhibió para el cotejo; de acuerdo con lo anterior, un documento certificado por fedatario no puede tener una naturaleza distinta del documento con el que se cotejó para asentar aquella, por tanto, si lo que se le exhibió al Notario fue un contrato privado, la documental en análisis y que es la copia certificada de dicho documento no puede por razón de esto tener alcance de un documento público. Dado lo anterior, la documental valorada solo prueba que la Notario Público mediante el instrumento notarial de referencia hizo constar la certificación de un contrato privado.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, dentro de esta se comprende el contrato de Fideicomiso Irrevocable número *****, que se afirma fue celebrado en fecha once de diciembre de dos mil seis, por ***** en calidad de fideicomitente y fideicomisaria en tercer lugar y de otra parte ***** en calidad de fiduciario, con la comparecencia de ***** en su carácter de Representante común y visto de la foja cincuenta y dos a ciento veintisiete de esta causa; y **b)** Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Comisión Mercantil, que se dice celebraron de una parte ***** en calidad de fiduciario del Fideicomiso irrevocable número ***** y de otra parte ***** en calidad de Administradora y con la comparecencia de ***** en su carácter de Representante común, el cual corre agregado a los autos de este expediente de la foja ciento ochenta y ocho a doscientos noventa y

cinco de esta causa; documentales a las cuales no se les concede ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de tercero sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis por cuanto a las documentas mencionadas, dado que no se aportan otros medios de prueba para justificar su contenido y esto no obstante de que las demandadas resultan terceros respecto a los actos jurídicos que se consignan en las mismas. Robustece lo anterior el derecho fundamental consagrado en el artículo 14 Constitucional, al señalar que no podrá ser privado de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos y que se observen las formalidades esenciales del procedimiento; ahora bien, en el caso que nos ocupa se ha ejercitado la acción real hipotecaria prevista por el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado, para la cual el Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad establece el procedimiento especial regulado por las normas que contempla el Capítulo III del Título Decimo Primero de dicho Ordenamiento Legal,

procedimiento respecto al cual en lo relativo a la valoración de las pruebas aportadas deben observarse las reglas del Capítulo X del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y dentro de estas destaca lo previsto por el artículo 335, el cual señala que la valoración de las pruebas será de acuerdo con dicho capítulo, lo que desde luego excluye la observancia de otras normas para valorar las documentales señaladas al inicio de este apartado y más aun aquellas que se refieran a normas de carácter mercantil, por razón de que no aplican al caso en análisis.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el estado de cuenta que la parte actora acompañó a su demanda y obra de la foja quinientos veintisiete a la quinientos treinta de este asunto, a la que se le concede pleno valor en observancia a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se encuentra adminiculado en la documental pública que consigna el Contrato de Apertura de Crédito que le fue otorgado a la parte demandada; documental con la cual se acredita que la demandada dejó de cumplir con los pagos mensuales a que se obligó a partir del mes de noviembre de dos mil diez reflejando el Estado de Cuenta a esa fecha, como saldo pendiente sobre el crédito que se le otorgó mediante el contrato basal, por la cantidad de CIENTO OCHENTA MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se hicieron consistir en las Actas de Notificaciones que obran de la foja quinientos doce a quinientos veintiséis de esta causa, a las cuales no se le otorga ningún valor en observancia a lo que disponen los artículos 345 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido no se justifica con otros medios de prueba y por el contrario prueban en contra del oferente, en observancia al criterio jurisprudencial que éste invoca en su demanda y consultable bajo el rubro: **VIA ESPECIAL HIPOTECARIA. EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DEL CRLÉDITO EL JUZGADOR, ANTES DE ADMITIR LA DEMANDA, DEBE VERIFICAR, DE OFICIO, QUE EL DEUDOR HAYA SIDO NOTIFICADO FORMALMENTE DE LA CESIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE SINALOA Y DEL DISTRITO FEDERAL)**. Criterio en el cual se fijan los elementos a que debe atenderse para verificar que la notificación cumplió con su objetivo y entre otros se encuentran los siguientes:

*>El nombre de la persona que la realiza y la calidad con que actúa, es decir, si quien notifica lo hace por propio derecho o en nombre y representación de otro; y en su caso, el señalamiento en el cual consta la personería. Exigencia con la cual no cumplen las notificaciones objeto de la prueba valorada, dado que no se menciona el documento del cual deriva el carácter de apoderado con que se ostenta el Licenciado ***** quien manifiesta ser apoderado de *****.*

> Si la notificación se entendió directamente con el destinatario o con diversa persona; la mención de la persona con la que se entendió el acto y la justificación para hacerlo así, en caso de que no se lleve a cabo la comunicación directamente con el buscado. En cuanto a esto, se tiene que las actas de notificación a que se refiere la prueba en análisis, se asienta que procedió a tocar en el domicilio ubicado en calle *****, número *****, de la Colonia ***** de esta Ciudad y preguntar por ***** y *****, encontrándolas presentes procedió a notificarles por conducto de *****, lo que resulta contrario a la exigencia que sobre esto se ha señalado, pues resulta incomprensible que encontrando a las personas a notificar procediera a realizar esto por conducto de una persona ajena a las mismas, y además no se asienta la causa que genero tal proceder.

> Se exige además en anotarse claramente que toda la actuación fue presenciada por dos testigos, asentando por lo menos su nombre y domicilio. En cuanto a esto no se asentó en el acta que los testigos ***** y *****, presenciaron todo el desarrollo de la diligencia y tampoco se plasmaron los domicilios de dichos testigos.

Lo anterior da sustento para no otorgarle valor a las actas de notificación objeto de la prueba en análisis, pues no cumple con las exigencias que se han precisado en líneas que anteceden, por lo que

ante la ausencia de esos elementos no pueden considerarse eficaces las notificaciones aludidas.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el estado de cuenta que la parte actora acompañó a su demanda y obra de la foja quinientos veintisiete a quinientos treinta de esta causa, a la que no se le concede valor alguno, en razón de que quien lo expide es el Lic. *****, como contador facultado por *****, sin que se acredite que ésta tiene el carácter de administrador de la titular del crédito reclamado, por lo que no se da la hipótesis a que se refiere el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, al establecer que solo los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora harán fe salvo prueba en contrario, sin que se de dicha hipótesis según se ha establecido en líneas que anteceden.

Las pruebas de las demandadas se valoran en la medida siguiente:

La **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *****, que versaría respecto a la **DOCUMENTAL EN VIA DE INFORME** que rindiera la misma persona moral, más al no haber admitido ésta prueba, no fue posible el desahogo de la prueba señalada en primer término, según se desprende del acta de audiencia de fecha doce de octubre del año próximo pasado.

De ambas partes, las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y

corre agregado de la foja diecisiete a treinta y siete de este asunto, que por corresponder a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha once de junio de dos mil cuatro, de la Notaría Pública número ***** de las del Estado y vista de la foja diecisiete a la treinta y siete de esta causa, queda plenamente demostrado que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, de una parte ***** en calidad de acreditante y de la otra parte ***** y ***** como acreditadas, por el cual éstas recibieron de la persona moral mencionada un crédito por la cantidad de NOVENTA Y CINCO MIL TRECE PUNTO NOVENTA Y SIETE Unidades de Inversión para la adquisición del inmueble dado en garantía hipotecaria y facultando a la acreedora para que el importe del crédito se entregara a la vendedora del inmueble, además que se obligaron a pagar intereses ordinarios sobre el mencionado crédito y a cubrir este y sus intereses en un plazo de veinticinco años mediante trescientos pagos mensuales consecutivos, contrato que sujetaron a los demás términos y condiciones que refleja la documental en comento y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,** entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es desfavorable a la actora, en virtud del alcance

probatorio que se ha concedido a las pruebas aportadas y por lo precisado en cada una de ellas al valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que dicha parte no exhibe documento idóneo alguno del cual se desprenda que el original titular del crédito reclamado en la presente causa, realizó cesión sobre el que es objeto de esta causa con las formalidades exigidas por el artículo 2926 del Código Civil Federal y menos que lo hiciera a favor del fideicomiso irrevocable número *****, al no justificar la existencia de éste con las formalidades exigidas por los artículos 387 y 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo que arroja presunción grave de que el crédito a que se refiere la presente causa sigue correspondiendo a la acreedora original; 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 antes valorados, ha lugar a establecer que en el caso la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y las demandadas ***** y ***** tampoco justifican sus

excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analiza primeramente las excepciones que invocan las demandadas, pues corresponde al medio de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo el siguiente:

La de **Incompetencia por declinatoria**, la cual fue resuelta mediante ejecutoria de la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado y vista a fojas quinientos cincuenta y cinco a quinientos sesenta de este asunto, declarándose improcedente la misma.

En cuanto a la excepción sustentada en lo previsto por el artículo 1171 del Código Civil vigente del Estado, la misma corresponde a la de *Prescripción* de la acción real hipotecaria a que se refiere el artículo 2794 del Código antes invocado, fundada en el argumento de que la obligación de pago de las demandadas se consignó en el instrumento notarial número *****, de fecha once de junio de dos mil cuatro y la acción se ejercitó hasta el mes de noviembre de dos mil diecinueve; excepción que resulta improcedente, pues la norma sustantiva supra indicada, establece lo siguiente: "*La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título*

inscrito". De acuerdo con este precepto legal, se tiene que el término de los diez años para la prescripción de la acción ejercitada, empieza a correr desde que es exigible la obligación del pago total del crédito y esto genera la necesidad de atender a lo estipulado en el contrato basal en relación al plazo para el pago del crédito, observando de sus cláusulas octava y décima cuarta, lo siguiente: en la primera se establece que el plazo máximo para el pago del crédito otorgado será de veinticinco años, mediante trescientos pagos mensuales consecutivos, mientras que en la cláusula décima cuarta se estipula que serán causas de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, entre otras, inciso A), si el acreditado dejaba de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisión o cualquier otro conforme al contrato; ahora bien, de lo que manifiesta la parte actora en el punto once de hechos de su demanda, se aprecia que sustenta su acción precisamente en lo estipulado en el inciso A) de la cláusula décima cuarta, señalando que la parte demandada incurrió en mora por cuanto a los pagos mensuales a que se obligó, al haber dejado de cubrir Noventa y tres mensualidades al treinta de junio de dos mil dieciocho, de donde se infiere su afirmación que las demandadas dejaron de pagar desde la mensualidad correspondiente al mes de octubre de dos mil diez y si la demanda la presentó el cinco de

noviembre de dos mil diecinueve, luego entonces dicho periodo de tiempo comprende nueve años y un mes, de donde se concluye que a la fecha de presentación de la demanda aún no transcurrían los diez años de que era exigible el pago total del crédito reclamado y esto conlleva a declarar improcedente la excepción, por no darse la hipótesis a que se refiere el artículo 1177 del Código Civil vigente del Estado. Cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial:

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe

computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. *Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 178668; Instancia: Primera Sala; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: 1a./J. 18/2005; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 501: Tipo: Jurisprudencia.*

No obstante lo anterior, se considera que en el caso no le asiste derecho a la parte actora para exigir de su parte a las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, atendiendo a la siguiente:

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 siguiente criterio jurisprudencial: **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. *Consultable bajo el registro número 240,057 del IUS2003, disco 2.*

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.

En cuanto a la excepción de Falta de acción, se analiza y resuelve juntamente con el análisis de la acción ejercitada y al respecto se considera, que quien otorgó el crédito reclamado en la presente causa fue ***** y no obstante esto quien reclama su pago es *****, manifestando que lo hace en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable número ***** y cuyo patrimonio lo conforman entre otros bienes el mencionado crédito, lo cual 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 las documentales que obran de la foja cincuenta y dos a ciento veintisiete y de la ciento ochenta y ocho a la doscientos noventa y cinco de esta causa, a las que no se les otorgó valor alguno, dado que en su elaboración no intervino la demandada y en razón de esto la parte actora tenía la obligación de demostrar su contenido con otros elementos de prueba, como así lo señala el artículo 346 del indicado ordenamiento legal.

Además de lo anterior, 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 ***** no se reservó 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 en análisis 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 hacerlo 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 supra indicada, 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.

En mérito de lo antes señalado, ha lugar a determinar que al no acreditarse el contrato de fideicomiso, como tampoco que la cesión del crédito se otorgara con las formalidades exigidas por el artículo 2926 del Código Civil Federal y que son de observancia por razón de que ***** no se reservó la administración, luego entonces ***** no está legitimado para ejercitar la acción real hipotecaria que emana del fundatorio de la acción; en virtud de lo anterior, resulta ocioso analizar las demás excepciones planteadas por las demandadas ***** Y ***** , a las cuales se les absuelve 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.

Y por cuanto al pago de los gastos y costas, se condena a ***** a cubrir a las demandadas ***** Y ***** los gastos y costas del presente juicio, por darse el supuesto previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que la parte que pierde debe reembolsar a

su contraria los gastos y costas del juicio, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

El criterio sobre el alcance probatorio respecto a las documentales privadas y por cuanto a que el fideicomiso deba otorgarse en escritura pública, se ha sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo en reiteradas ejecutorias.

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

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

SEGUNDO.- Se declara que el accionante ***** no está legitimado para exigir de las demandadas ***** Y ***** las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, al no justificar que ser el titular del crédito reclamado, en virtud de que no acreditó la existencia del contrato de fideicomiso 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 las demandadas ***** Y ***** 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 presente juicio.

QUINTO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SEXTO- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo resolvió y firma el C. Juez Segundo Civil de esta ciudad capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretario de acuerdos **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **catorce de abril de dos mil veintiuno.-** Conste.

L'APM/Megc*

El Licenciado **VICTOR HUGO DE LUNA GARCÍA**, en su carácter de Secretario de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1559/2019** dictada en **trece de abril de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de diecisiete fojas útiles en total, siendo que dieciséis de ellas por ambos lados.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **El nombre de las partes, así como de los apoderados de las instituciones, el nombre de instituciones, número de fideicomiso, datos de identificación de instrumentos notariales, así como el nombre de los notarios, nombre de los atestes y domicilios de los mencionados., información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.**