

Aguascalientes, Aguascalientes a \_\_\_\_\_.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **\*\*\*\*\*/2018** 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 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 y el inmueble objeto de la misma se encuentra ubicado 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 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 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, 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 según los supuestos estipulados por los contratantes.

**IV.-** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\* y se considera que está legitimado procesalmente para hacerlo, al dar cumplimiento a la obligación que le impone el artículo 90 numeral uno del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues a la demanda acompañó los siguientes documentos:

**a) .-** La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a la copia certificada que corre agregada a los autos de la foja dieciocho a la treinta y siete de este asunto, la cual se refiere al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de fecha dieciocho de abril de dos mil trece, de la Notaria Pública número Ciento veintinueve del Municipio de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, misma que consigna los poderes que otorga \*\*\*\*\* y lo hace por conducto de su Director General y Apoderado Jurídico General \*\*\*\*\*, con facultad para otorgarlos, entre ellos confiere PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS y lo cual hace a favor de varias personas, entre ellas al Licenciado \*\*\*\*\*, consecuentemente el accionante acredita ser apoderado de \*\*\*\*\*.

**b) .-** La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a la copia certificada del testimonio notarial que también se acompañó a la demanda y vista de la foja noventa y tres a la cien de esta causa, la que con iguales fundamentos legales que se han señalado para la prueba antes valorada tiene alcance probatorio pleno, pues se refiere a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del Libro \*\*\*\*\*, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince, de la Notaría Pública número ciento veintiuno, de las del Distrito Federal, la cual consigna los poderes que otorga \*\*\*\*\*, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso irrevocable identificado con el número

\*\*\*\*\* y entre los cuales confiere PODER GENERAL LIMITADO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, lo que lleva a cabo por conducto de su Delegada Fiduciaria \*\*\*\*\* y con facultades para hacerlo, poder que otorga a favor de \*\*\*\*\***, lo que comprende el ejercerlo respecto al patrimonio del Fideicomiso señalado**, de donde deriva la facultad que tiene la persona moral antes mencionada y que faculta a sus apoderados para ejercerlo y actuar a nombre de \*\*\*\*\***, en calidad de fiduciario en el fideicomiso irrevocable número \*\*\*\*\*.**

Dado lo anterior, a lugar a determinar que el Licenciado \*\*\*\*\***, está facultado para demandar a nombre de la institución bancaria \*\*\*\*\* mencionada, al ser apoderado de \*\*\*\*\* y éste a la vez apoderado del primero, de acuerdo a lo que disponen los artículos los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.**

Con el carácter que se ha indicado, el licenciado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: “A).- Para que por sentencia judicial se declaren Vencidos Anticipadamente los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, en términos de el capítulo tercero cláusula Décima Cuarta, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, fundatorio de nuestra acción, mismo del que presento copia certificada en este acto y adjunto como Anexo número tres; B).- Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al Pago de la cantidad de **84,888.69 UDIS (Ochenta y cuatro mil ochocientos ochenta y ocho punto sesenta y nueve Unidades de Inversión) que equivale a la cantidad de \$495,530.06 (cuatrocientos noventa y cinco mil quinientos treinta pesos 06/100****

*M.N.) por concepto de Suerte Principal, integrado por el capital vencido y el vigente, relativo al adeudo que tiene la parte demandada con mi Poderdante, según se consta del propio Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de mi acción, concretamente en la cláusula tercera del mismo; C).- Por el pago de la cantidad de **78,628.14 UDIS (setenta y ocho mil seiscientos veintiocho punto catorce Unidades de Inversión)** que equivale a la cantidad de **\$458,984.72 (cuatrocientos cincuenta y ocho mil novecientos ochenta y cuatro pesos 72/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorios, en términos de lo que dispone el **capítulo tercero cláusula novena** del Contrato de Apertura de Crédito fundatorio de la acción, mismos que han sido calculados hasta el día 1 de Noviembre del 2017 en el Estado de Cuenta Certificado exhibido en esta demanda como **el Anexo número cuatro**, solicitando se actualicen hasta los que se continúen generando, en la etapa procesal de ejecución de sentencia, hasta la fecha en que se realice el pago total del adeudo; D).- Por el pago de la cantidad de **4,910.10 UDIS (cuatro mil novecientos diez punto diez Unidades de Inversión)** que equivale a la cantidad de **\$28,662.27 (veintiocho mil seiscientos sesenta y dos pesos 27/100 M.N.)** por concepto de Comisión por administración vencidas, en términos de lo convenido en el **capítulo tercero cláusula cuarta** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria que también fuera adjuntado a la presente como **anexo número tres**, mismos que han sido calculados hasta el día 1 de Noviembre del 2017 en el mismo Estado de Cuenta Certificado mencionado en la prestación anterior, solicitando se actualicen o sea los que se continúen generando, en la etapa procesal de ejecución de sentencia, hasta la fecha en que se realice el pago total del adeudo; E).- Por el pago de la cantidad de **3,221.40 UDIS (tres mil doscientos veintiuno punto cuarenta Unidades de Inversión)** que equivale a la*

cantidad de **\$18,804.63 (dieciocho mil ochocientos cuatro pesos 63/100 M.N.)** por concepto de Comisión por coberturas vencido, en términos de lo convenido en el **capítulo tercero cláusula cuarta** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria que también fuera adjuntado a la presente como **anexo número tres**, mismos que han sido calculados hasta el día 1 de Noviembre del 2017 en el mismo Estado de Cuenta Certificado mencionado en la prestación anterior, solicitando se actualicen o sea los que se continúen generando, en la etapa procesal de ejecución de sentencia, hasta la fecha en que se realice el pago total del adeudo; **F).- Por el pago de los Gastos y Costas pactados que se originen con motivo del presente juicio, de conformidad con el capítulo tercero cláusula vigésima cuarta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria y el artículo 1989 del Código Civil del Estado de Aguascalientes.** Acción prevista por los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular

alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”, *consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*”.

Por lo que en observancia a lo anterior, se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las cuales tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que dispone el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado; desprendiéndose de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a los demandados \*\*\*\*\*, se encuentran ajustados a derecho, pues se realizaron por medio de edictos un vez que se acreditó el desconocimiento general del domicilio de aquellos y esto con los informes rendidos por Policía Ministerial, Comisión Federal de Electricidad Registro Público de la Propiedad y del Comercio y Dirección General de Catastro, los cuales obran a fojas trescientos diecinueve, trescientos veintidós, trescientos veinticuatro y trescientos veintisiete de esta causa, razón por la cual se ordenó emplazarlos por medio de edictos en términos del artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y lo cual se llevó a cabo, como así se desprende de las constancias que obran de la foja trescientos treinta y tres a trescientos cuarenta y uno de este asunto y aún así los demandados \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**; en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del testimonio notarial relativo a la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha veintidós de mayo de dos mil seis, de la Notaria Pública Número Veintisiete de las del Estado y vista de la foja cuarenta a cincuenta y ocho de esta causa, a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada celebraron contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria, de una parte \*\*\*\*\* en calidad de acreedora y de la otra parte \*\*\*\*\* GUZMÁN con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* en calidad de acreditado, por el cual la acreedora le otorgó a éste un crédito por la cantidad equivalente a NOVENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN para la adquisición del inmueble dado en garantía hipotecaria, crédito sobre el cual el acreditado se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa fija del nueve punto cincuenta

por ciento anual, así como a cubrir éstos y el crédito en un plazo de veinte años mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos, sujetando el contrato a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada que obra de la foja sesenta y cuatro a la ochenta y uno de este asunto y relativa al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, tomo Ciento doce, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, de la Notaría Pública número Doscientos dieciocho de las del Distrito Federal, que por encuadrar dentro de aquellos documentos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que dispone el artículo 341 del señalado ordenamiento legal; documental con la cual se acredita que mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha veintinueve de agosto de dos mil ocho, \*\*\*\*\*, adoptó la modalidad de SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, en sustitución de Sociedad Financiera de Objeto limitado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa a la copia certificada que obra de la foja ochenta y dos a la noventa y dos de este asunto, la cual se refiere al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del Libro número \*\*\*\*\*, de fecha primero de febrero de dos mil trece, de la Notaría Pública número ciento veintinueve del Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León, que con iguales fundamentos

legales que se han señalado para la anterior tiene alcance probatorio pleno; documental con la cual se acredita que mediante Asamblea General Extraordinaria de accionistas, de la fecha antes señalada, \*\*\*\*\*, se transformó para quedar como \*\*\*\*\*.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en la copia del testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del Libro número \*\*\*\*\*, de fecha diecisiete de julio de dos mil quince, de la Notaría Pública número Treinta y siete de la ciudad de Monterrey del Estado de Nuevo León, misma que forma parte de la copia certificada vista de la foja ciento uno a la trescientos dos de esta causa y aún cuando a la misma tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no es apta para acreditar la existencia de los siguientes actos jurídicos: **Contrato de FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. \*\*\*\*\***, que se dice es de fecha dieciséis de abril de dos mil ocho; **contrato de CESION sujeto a condición suspensiva**, que se afirma fue celebrado en la misma fecha que el anterior; **CONVENIO MODIFICATORIO al contrato de Fideicomiso irrevocable \*\*\*\*\***, que se afirma fue celebrado el dos de diciembre de dos mil diez; **contrato de PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y COBRANZA**, del cual se indica que se llevó a cabo el dieciséis de enero de dos mil doce; **CARTA DE CUMPLIMIENTO DE CONDICION SUSPENSIVA**, que se indica es de fecha quince de mayo de dos mil quince; y **RATIFICACION** por cuanto al contrato señalado como de

fecha dieciséis de enero de dos mil doce y si bien se menciona que la Ratificación se formalizó en instrumento público, no se exhibe el mismo ni se indica quien ratificó. Sosteniéndose que la documental en comento no es apta para probar la existencia de los actos mencionados, en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

a).- En la documental de referencia, se indica que a solicitud de la persona moral denominada \*\*\*\*\*, en su carácter de Administradora del FIDEICOMISO IRREVOCABLE No. \*\*\*\*\*, se **Compulsan** los documentos que forman y son parte integral del Fideicomiso señalado.

Pues bien, en cuanto a la Compulsa que realiza el Fedatario respecto a los actos jurídicos antes señalados, se considera que *la Compulsa es el acto por el cual el Notario da fe de que una copia de un documento, es fiel reproducción de su original y esto lo asienta en la copia que entrega a quien ha solicitado su servicio, para que surta efectos como si del original se tratara.* En el caso que nos ocupa, en la documental en análisis el Notario al hacer la Compulsa de los actos jurídicos aludidos, no hace una transcripción íntegra de los mismos, aun y cuando se advierte que se trata de documentos privados y se limita a realizar una transcripción parcial de los mismos, como se señala a continuación:

-Del Contrato de Fideicomiso, transcribe la parte relativa a quienes participan en su celebración, una parte relativa al capítulo de declaraciones, las cláusulas Segunda, Sexta y Séptima.

-Respecto del Contrato de Cesión sujeto a Condición suspensiva, transcribe lo relativo a quienes lo celebran, sus antecedentes, parcialmente el capítulo de declaraciones, de sus cláusulas la Primera, Segunda, Tercera y Séptima.

-En cuanto al Convenio modificadorio al contrato de Fideicomiso, se limita a transcribir sus antecedentes, parcialmente el capítulo de declaraciones y de su clausulado la Primera, Segunda, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Octava Bis, Vigésima y Vigésima primera.

-Del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Cobranza, hace una transcripción de sus antecedentes y de su clausulado únicamente las cláusulas 1.1, 2.1, 2.2, 3.1 y 9.1.

-Con relación a la Carta de cumplimiento de Condición suspensiva, señala el fedatario que hace una transcripción en lo conducente, por lo que se desconoce su contenido íntegro.

De acuerdo con lo anterior, lo realizado por el fedatario en la documental en comento no tiene el alcance de compulsas, dado que no se hace una transcripción íntegra de los documentos a que se refiere y por ende esta Autoridad no tiene conocimiento íntegro de los términos de dichos actos; más aún, en el supuesto de que se hiciera una transcripción íntegra de su contenido, no tendría mayor alcance probatorio que el correspondiente a documentos privados provenientes de terceros con respecto a la parte demandada, de acuerdo a lo que establecen los artículos 344 y 346 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, cuyo valor aún quedaría supeditado a que su contenido se probara con otros elementos de prueba. Lo antes expuesto, da sustento para sostener que la documental pública en análisis no es apta para demostrar el contenido de los Actos Jurídicos a que se hace referencia en la misma.

-Y en cuanto a la **RATIFICACION del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y cobranza**, se considera que al igual que de los anteriores actos jurídicos, se menciona que es una transcripción en lo conducente y no total del documento que la contiene, por otra parte, de lo transcrito no permite conocer cuáles son los créditos a que se refiere ya que no se anexó el disco compacto que rubricaron quienes celebraron el contrato aludido e ignorando también quien realiza la ratificación.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistentes en la denominada Estado de cuenta que se acompañó a la demanda y obra de la foja seis a la diez de esta causa, a la cual no se le otorga ningún valor en observancia a lo previsto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, pues quien lo emite no justifica ser el Contador de \*\*\*\*\*, la cual es la titular del crédito reclamado, al no acreditarse que dicha sociedad lo transmitiera o cediera.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en las Actas de Notificaciones que obran a fojas trescientos cinco a trescientos ocho de esta causa, a la cual no se le otorga ningún valor en observancia a

lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido no se justifica con otros medios de prueba y por el contrario se encuentra desvirtuado con las razones asentadas por el notificador, las cuales corren agregadas a fojas trescientos once y trescientos doce de esta causa y tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que dispone el artículo 341 del señalado ordenamiento legal, desprendiéndose de dichas razones que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no viven en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra "\*\*\*\*\*" del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , desde aproximadamente mayo del diecisiete y no obstante esto en las Actas a que se refiere la prueba que nos ocupa, se indica que en dicho domicilio se notificó a los demandados el quince de enero de dos mil dieciocho, además de que las supuestas notificaciones las llevó a cabo el Licenciado \*\*\*\*\* , como apoderado de \*\*\*\*\* , persona moral ésta que no es parte en el presente asunto.

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 le es desfavorable a la parte oferente, esencialmente la

humana que se desprende de la circunstancia de no haberse exhibido documental idónea alguna, para justificar que el crédito reclamado forma parte del patrimonio del Fideicomiso irrevocable número \*\*\*\*\* del cual \*\*\*\*\*, es fiduciaria del mismo, de donde surge presunción grave de que dicha crédito aún corresponde a \*\*\*\*\*; 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 la parte actora, ha lugar a establecer que \*\*\*\*\*, no está legitimado para reclamar el crédito que le otorgara a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* mediante el Contrato de apertura de Crédito con interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y que posteriormente se transformó en SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, en observancia 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 estar legitimado para el ejercicio de la acción, lo que constituye una condición para procedencia de la misma 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 supuesto que nos ocupa en cuanto a la acción ejercitada.

Establecido lo anterior y considerando que quien otorgó el crédito a \*\*\*\*\* y que es el que se reclama en la presente causa, lo fue \*\*\*\*\* que posteriormente se transformó en SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, luego entonces si quien demanda por el pago del crédito otorgado a \*\*\*\*\* es \*\*\*\*\*, sin que este acredite con ningún medio de prueba que lo adquiriera.

Aunado a lo ya señalado, se considera que el Contrato de Fideicomiso, como todo Convenio modificatorio al mismo y el Contrato de Cesión a que alude la parte accionante, deben otorgarse en escritura pública, en observancia a lo siguiente: En

cuanto a los dos primeros, se observa lo previsto por los artículos 387, 388, 404 y 407 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aplicables al caso en concreto, atendiendo a las fecha que indican como aquellas en que se realizaron dichos acuerdo de voluntades, que fue el dieciséis de abril de dos mil ocho, 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 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 se hubiera reservado el ejercicio de la acción de vencimiento, es claro que aunque en ese documento no se hubiera A.D.C. \*\*\*\*\*/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".

Y por cuanto al Contrato de Cesión, se toma en cuenta que el crédito reclamado le fue otorgado al demandado \*\*\*\*\* por \*\*\*\*\*, como también se considera lo manifestado por la parte actora, de que el mencionado crédito le fue cedido a \*\*\*\*\*, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso identificado con el número \*\*\*\*\*, por lo que dado esto debe atenderse a lo 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.”.*

La disposición legal transcrita, 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, ante esto cualquier cesión del créditos a que se refiere el contrato basal y sin reservarse la administración del mismo, debe efectuarse la misma en 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 la cesión y mucho menos que 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 cuando se deja de llevar la administración en momento posterior a la cesión, es decir en los casos en que celebrada ésta y reservándose la administración, el cesionario en momento posterior deje de tener la administración del crédito. Resultando aplicable a lo anterior la jurisprudencia 1a./J. 119/2004, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 393, Tomo XXI, enero de 2005, Novena Época, del

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice: "**VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA QUE PROCEDA, EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DE DERECHOS DEL CRÉDITO RELATIVO, ES NECESARIA LA PREVIA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2926 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE ANTES DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996.** El citado precepto señala que el crédito hipotecario puede cederse, en todo o en parte, siempre que: 1) la cesión se haga en la forma que previene el artículo 2917 del mismo ordenamiento legal para la constitución de la hipoteca, 2) se dé conocimiento al deudor y 3) sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Ahora bien, aun cuando el legislador no precisó la forma en que debe hacerse del conocimiento del deudor dicha cesión, se considera que debe efectuarse por medio de notificación previa a la promoción de la demanda relativa, pues su finalidad es dar a conocer la sustitución 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, a lugar a determinar que \*\*\*\*\*, no está legitimado para ejercitar la acción real hipotecaria que emana del fundatorio de la acción y en virtud de esto se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que les reclama la parte actora, de acuerdo a lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que proceda condenar a la parte actora a cubrir a los demandados los gastos y costas del juicio, pues no se da la hipótesis a que se refiere el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que los demandados no dieron contestación a la demanda y por ende no erogaron ningún gasto en la tramitación de este asunto.

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 que el accionante \*\*\*\*\*, no está legitimado para exigir de los demandados \*\*\*\*\*

y \*\*\*\*\* las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, pues no probó que \*\*\*\*\* que posteriormente se transformó en SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, le cediera el crédito que ésta otorgó a los demandados.

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

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

**CUARTO.-** Notifíquese personalmente.

**A S Í,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de acuerdos **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCIA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha \_\_\_\_\_. Conste.

*APM/sfr.*