

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a

*****.

VISTO S, los autos del expediente ***** relativo al Juicio **Especial Hipotecario** promovido por ***** y *****-este último en calidad de Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** - , en contra de ***** y, siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- 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 el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente asunto, ello conforme a lo dispuesto por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del ordenamiento legal en cita, de donde se advierte, que será Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, siendo que en la especie, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y la demandada a contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- En el presente caso, ***** y *****-Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** - , comparecieron a demandar a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**

a).- Al pago de la suerte principal por la cantidad de \$135,000.00 (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), importe que la demandada quedó obligada a restituir desde el momento en que se suscribiera los documentos que dan sustento a nuestra acción.

b).- Que por Sentencia Ejecutoriada y a consecuencia de la prestación que antecede, se condene a *** al pago de interés a razón del 3.5 (TRES PUNTO CINCO) por ciento mensual, debiendo ser tasados desde el momento en que incurriera en mora hasta la total y plena solución del presente litigio, quedando actualizado tal prestación desde el día dos de Enero del año dos mil once.**

c).- Por el pago de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N) mensuales, en el entendido que la citada cantidad, resulta ser compensación adicional a los intereses. Prestación que se ampara a través del inciso marcado con la letra "b)" de la cláusula segunda del documento base de la acción (Convenio Modificadorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria), y que atendiendo a su suscripción se actualizó a partir del día dos de Enero del año dos mil once.

d).- En íntegro cumplimiento de la obligación a la que contrajo la demanda (sic), se le condene al pago por la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta mil pesos 00/100 M.N) por concepto de penalización, según lo pactado en el inciso marcado con la letra "f)" cláusula octava del documento fundatorio (Convenio Modificadorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria), situación que, desde luego se encuentra actualizada ante su incumplimiento y a consecuencia de la tramitación del presente litigio.

E).- Por el pago de gastos, costas y honorarios generados por la tramitación de este Juicio".

Por su parte, la demandada ***** , dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito presentado el cuatro de agosto de dos mil veinte -fojas de la treinta y tres a la treinta y nueve-, en el que niega que a la parte

actora le asista acción y derecho alguno a fin de demandarle las prestaciones que pretende, toda vez que estuvo realizando diversos pagos para liquidar el adeudo existente entre las partes, aunado a que dentro del Juicio Único Civil, tramitado bajo el expediente número ***** del índice del Juzgado Primero Civil del Estado, se celebró entre ellos un convenio judicial en virtud del cual, la demandada se obligó a escriturar el inmueble objeto del presente negocio a favor de ***** , comprometiéndose este a su vez, a hacer las cancelaciones de todos los gravámenes que pesaban sobre el mismo, oponiendo para tal efecto como excepciones de su parte la de **pago**, la de **falta de acción y derecho**, la de **litispendencia** *-declarada improcedente mediante sentencia interlocutoria de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinte (fojas de la sesenta y tres a la sesenta y seis); resolución confirmada mediante la sentencia pronunciada por la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado el día veintinueve de octubre de dos mil veinte, dentro del Toca Civil ***** (fojas de la ochenta y cuatro a la noventa y uno)-*, así como todas y cada una que se desprendan de la redacción del escrito de contestación a la demanda.

De igual forma, la demandada ***** , interpuso la incidencia superveniente de **pago total del adeudo**, misma que hizo consistir, en esencia, en el hecho de que a fin de que se le liberara del adeudo existente, le hizo entrega a la parte actora del inmueble materia del presente asunto, habiéndose firmado las escrituras correspondientes.

Cabe señalar, que al dar contestación a dicha incidencia, los demandados incidentistas ***** y ***** *-Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** -*, manifestaron, que lo señalado por su contraria es insuficiente para considerar la liberación de la deuda, ello atendiendo a que el instrumento notarial en el que se funda la incidencia carece de consentimiento por parte del acreedor, pues no existe satisfacción de pago alguna por parte de ***** ,

encontrándose plenamente legitimado para reclamar el pago y cumplimiento de lo que le fue demandado, toda vez que el diverso acreedor, carecía de facultad alguna para liberar a la demandada en el principal de todos los adeudos que tenía, ya que él únicamente podía actuar en nombre y representación de la Sucesión a Bienes de ***** -fojas de la doscientos veintiséis a la doscientos treinta y dos-.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en la demanda y en la incidencia, como en sus respectivas contestaciones, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

IV.- Enseguida, se procede al estudio de la vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora, misma que se considera **procedente**, por lo siguiente:

Primeramente, resulta pertinente, la transcripción de aquellos artículos que son aplicables al caso, siendo que en tal sentido, el Código de Procedimientos Civiles del Estado establece:

"Artículo 549.- El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los artículos 1830 y 2785 del Código Civil".

"Artículo 12.- Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice..."

De lo anterior se desprende, que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- La existencia de un crédito a favor del actor.
- Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Que el crédito sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.

En el caso concreto, se acreditan el primero y segundo de los supuestos que establece el artículo 549 antes aludido, pues a fin de justificar la acción intentada, la parte actora exhibió las **documentales públicas** de pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, consistentes en lo siguiente:

✓ Escritura pública número *****

***** ,
relativa a la comparecencia de ***** ,
***** y ***** ,
quienes solicitaron la tramitación del **procedimiento extrajudicial de la Testamentaria a bienes de ******* ,
manifestando en dicho acto, que reconocían la validez del testamento público abierto otorgado por el *de cujus*, así como los derechos hereditarios que de él se desprenden, aceptando la herencia, mientras que ***** , aceptó el cargo de albacea de la sucesión, protestando su fiel y leal desempeño *-declaraciones de la primera a la cuarta-*.

Documental que, si bien es cierto, omitió ofrecerse como prueba dentro del término que le fue concedido para ello a las partes mediante auto del ocho de julio de dos mil veintiuno, también lo es, que la misma fue anexada por los accionantes a su escrito inicial de demanda, por lo que era explícita su voluntad de que la misma fuera tomada en cuenta por ésta autoridad, consideración que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada

Civil, de la Novena Época, con número de Registro 168932, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis: IV.2o.C.81 C, página 1260, cuyo epígrafe y texto son:

"DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).-

El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)".

✓ Copias certificadas de la escritura pública número

*****,

instrumento que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número *****

***** y que contiene el **Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria** que otorgaron ***** como acreedor y ***** en calidad de deudora *-fojas de la doce a la dieciséis-*, acto jurídico del que se advierte, en lo que interesa, que la deudora reconoció deberle al acreedor la cantidad de ciento cinco mil pesos cero centavos moneda nacional, la cual recibió a la firma del mismo y que causarían intereses a razón del tres punto cinco por ciento mensual exento de Impuesto al Valor Agregado, pagaderos a su vencimiento los días veintiuno de cada mes y, para el caso de que los mismos no fueran cubiertos en la forma y términos establecidos, se pagaría una compensación mensual por la cantidad de ochocientos pesos cero centavos moneda nacional por concepto de gastos de cobranza *-cláusulas primera y segunda-*.

Así mismo, la deudora se obligó a devolver la cantidad que le fue otorgada dentro de un plazo de doce meses contados a partir de la firma de la escritura, de los cuales, únicamente uno sería forzoso para ambas partes, pudiendo darse por vencido dicho plazo, si la parte deudora no cumplía con alguna de las obligaciones asumidas a su cargo con motivo de la celebración del convenio *-cláusulas tercera y quinta-*.

En tal sentido, a fin de garantizar el pago puntual y preferente de la cantidad mutuada, así como de los réditos establecidos, aun los vencidos y no cobrados, la deudora otorgó hipoteca especial y en primer lugar sobre el predio *****

***** , inmueble que cuenta con una superficie de noventa y nueve punto dieciocho metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

***** *-cláusula sexta-*.

✓ Instrumento notarial número

*****,

inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en
el Estado bajo el número

*****,

el cual consigna el **Convenio Modificatorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria** celebrado entre
***** y ***** como

acreedores; y, ***** con el carácter de deudora, en virtud del cual, esta última reconoció adeudar además de lo anteriormente reconocido, la cantidad de treinta mil pesos cero centavos moneda nacional a *****,

quedando como adeudo total la cantidad de ciento treinta y cinco mil pesos cero centavos moneda nacional, causando intereses a razón del tres punto cinco por ciento mensual exento del I.V.A., mimos que serían pagaderos los días dos de cada mes en el domicilio convenido para tal efecto, por lo que no hacerlo de tal manera, se generaría una compensación mensual por la cantidad de mil pesos cero centavos moneda nacional por concepto de gastos de cobranza, aumentándose de igual forma, doce meses contados a partir de la firma de dicha escritura para el pago del capital mutuado, subsistiendo como garantía del pago puntual del adeudo, la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble objeto del presente negocio *-fojas de la diecisiete a la diecinueve-*.

✓ **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes**

expedido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado el día ocho de mayo de dos mil veinte *-fojas de la veinte a la veintiuno bis*, respecto del inmueble identificado con el folio real ***** , clave catastral ***** , relativo al lote

***** , el cual cuenta con una superficie de noventa y nueve punto dieciocho metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

mismo que se encuentra inscrito a nombre de la demandada ***** , con un porcentaje de propiedad del cien por ciento y que presenta los siguientes gravámenes:

1.- Una hipoteca registrada en

***** -escritura pública número

*****-, por un monto de ciento cinco mil pesos cero centavos moneda nacional, cuyo acreedor lo es *****; y,

2.- La hipoteca resultado de un convenio modificatorio de gravámenes inscrito en

***** -instrumento notarial número

*****-, por la cantidad de ciento treinta y cinco mil pesos cero centavos moneda nacional, a favor de ***** .

Cumpléndose con esto, el primer y segundo de los requisitos que para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el numeral 549 del cuerpo normativo en cita y que lo es,

la existencia del crédito a favor del accionante, y que la garantía conste en escritura pública debidamente registrada.

Ahora bien, el tercer requisito de la acción instada por los demandantes lo es, que el crédito se encuentre vencido o bien, deba declararse que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, circunstancia que de igual forma se acredita.

Es el caso, que los actores intentan su acción hipotecaria bajo el supuesto de que el plazo otorgado en el **Convenio Modificador del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria** celebrado entre las partes ya se encontraba vencido al momento de entablar la demanda generadora del presente negocio *-tres de junio de dos mil veinte-*, al indicar, en el punto de hechos número **tres** de su escrito inicial, que el plazo normal pactado para cubrir los créditos otorgados *-doce meses contados a partir del día dos de diciembre de dos mil diez-*, venció el **dos de diciembre de dos mil once**, ello aunado, a que la parte deudora ha sido omisa en cubrir los pagos a los que se encontraba obligada, circunstancias que de igual forma se acreditan con la **confesional expresa**, consistente en la que realizó ***** al dar contestación a la demanda entablada en su contra *-fojas de la treinta y tres a la treinta y nueve-*, en donde al dar contestación al hecho número tres de la demanda instaurada en su contra, aseveró, que es cierto el plazo que le fue concedido para realizar el pago del adeudo y que realizó diversos pagos entregando en total la cantidad de noventa y cinco mil novecientos setenta y cinco pesos cero centavos moneda nacional *-monto que resulta ser inferior a la obligación principal-*, afirmación que merece valor probatorio de conformidad con los numerales 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, al encontrarse vencido el plazo otorgado para que la demandada diera cumplimiento con las obligaciones asumidas a su cargo, dicha circunstancia resulta válida en términos del artículo 1820 de nuestro Código Sustantivo Civil a fin de que los accionantes puedan exigir el pago de lo adeudado.

V.- Establecida la procedencia de la vía y por metodología, pues de resultar procedentes traería como consecuencia la improcedencia de la acción instada, se procede en un primer término al estudio de las **excepciones y defensas** opuestas por ***** en contra de ***** y del Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** - *****-, siendo éstas las siguientes:

A) La excepción de pago, misma que hace consistir en el hecho de que estuvo cubriendo diversos pagos mensuales a los que se encontraba obligada, por lo que los mismos deben ser reconocidos por los accionantes a fin de que se demuestre, que se adeuda una cantidad menor a la que le es reclamada.

En tal sentido, indica que los pagos que efectuaba, eran recibidos por una persona que se hacía llamar ***** , quien a su vez, se encargaba de entregarle el dinero a los acreedores, dándose por pagados cada vez que dicha persona recibía el dinero, momento en el que se le expedían los recibos correspondientes, unos con firma y otros sin ella, pero acreditado que recibía a su entera satisfacción las cantidades que se iban abonando y, en virtud de ello, lo reclamado debe disminuir en proporción a las cantidades entregadas.

B) Excepción de falta de acción y derecho, en atención a que la parte actora carece de derecho o acción alguna a fin de reclamar las prestaciones que pretende en virtud de que ha realizado diversos pagos a capital a favor de la parte actora.

Excepciones que se analizan en su conjunto atendiendo a su similitud y naturaleza, advirtiéndose que las mismas resultan **infundadas e improcedentes**, toda vez que a fin de acreditarlas, se exhibieron las **documentales privadas**, consistentes en los siguientes **recibos de pago**

1. El ***** , expedido el treinta de noviembre de dos mil diez, a nombre de ***** , que ampara la cantidad de tres mil seiscientos setenta y cinco pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses del primer mes con

vencimiento en noviembre, para entregar a *****
-foja cuarenta y uno-;

2. El ***** , de fecha veinte de diciembre de dos mil diez, expedido a nombre de ***** , por mil doscientos veinticinco pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses diez días cambio de fecha correspondientes a ciento cinco mil pesos, para entregar a ***** - foja cuarenta y dos-;

3. El ***** , expedido el siete de enero de dos mil once, a nombre de ***** , que ampara la cantidad de cuatro mil setecientos veinticinco pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses del primer mes con vencimiento en enero, para entregar a ***** -foja cuarenta y tres-;

4. El ***** , de fecha veintiocho de febrero de dos mil once, expedido a nombre de ***** , por cuatro mil quinientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses mes de febrero, para entregar a ***** -foja cuarenta y cuatro-;

5. El ***** , expedido el veintiocho de febrero de dos mil once, a nombre de ***** , que ampara la cantidad de mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses mes de febrero, para entregar a ***** -foja cuarenta y cuatro bis-;

6. El ***** , de fecha seis de marzo de dos mil doce, expedido a nombre de ***** , por diez mil pesos cero centavos moneda nacional, a cuenta de intereses, para entregar a ***** -foja cuarenta y cinco-;

7. El ***** , expedido el dieciocho de mayo de dos mil doce, a nombre de ***** , que ampara la cantidad de veintinueve mil cien pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses de febrero a julio de dos mil once, entregados el treinta de noviembre de dos mil once a ***** -foja cuarenta y seis-;

8. El *****, de fecha dieciocho de mayo de dos mil doce, expedido a nombre de *****, por doce mil ciento cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses de agosto, septiembre y octubre de dos mil once, para entregar a *****, documento que al reverso contiene una leyenda que indica un adeudo de intereses por la cantidad de dieciocho mil trescientos cincuenta pesos al dieciocho de mayo de dos mil doce *-foja cuarenta y siete-*;

9. El *****, expedido el diecinueve de junio de dos mil doce, a nombre de *****, que ampara la cantidad de cuatro mil cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses de diciembre de dos mil once, para entregar a ***** *-foja cuarenta y ocho-*;

10. El *****, de fecha diecinueve de junio dos mil doce, expedido a nombre de *****, por cuatro mil cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses de noviembre de dos mil once, para entregar a ***** *-foja cuarenta y nueve-*;

11. El *****, expedido el diecinueve de junio de dos mil doce, a nombre de *****, que ampara la cantidad de cuatro mil cincuenta pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de intereses de enero de dos mil doce, para entregar a ***** *-foja cincuenta-*;

12. El *****, de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, expedido a nombre de *****, por siete mil pesos cero centavos moneda nacional, a cuenta de intereses, para entregar a ***** *-foja cincuenta y uno-*; y,

13. El *****, expedido el dieciocho de diciembre de dos mil trece, a nombre de *****, que ampara la cantidad de diez mil pesos cero centavos moneda nacional, a cuenta de intereses, para entregar a ***** *-foja cincuenta y dos-*.

Recibos que en su conjunto amparan en total la cantidad de noventa y cinco mil novecientos setenta y cinco pesos cero centavos moneda nacional, sin embargo, en términos del

artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tales documentos prueban plenamente en contra de la demandada, ello toda vez que de los mismos se advierte, que fueron supuestamente expedidos por una persona de nombre ***** *-persona ajena al presente negocio-*, aunado a que si bien es cierto, se pretendieron robustecer dichas probanzas con las **ratificaciones de contenido y firma,** a cargo de ***** y ***** como Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** , desahogadas en audiencia de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno *-fojas de la ciento noventa y ocho a la doscientos dos-*, que valoradas conforme a lo dispuesto por el artículo 348 del ordenamiento legal en cita, de igual forma carecen de eficacia probatoria a favor de su oferente, toda vez que los ratificantes negaron reconocer el contenido de los recibos que les fueron mostrados, así como las firmas plasmadas en cada uno de ellos.

Por otro lado, existen las **confesionales**, a cargo de ***** y del Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** , desahogadas en audiencia celebrada el día veintiuno de octubre de dos mil veintiuno *-fojas de la ciento noventa y ocho a la doscientos dos-*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la demandada *-fojas de la ciento ochenta y nueve a la ciento noventa y uno; y, de la ciento noventa y dos a la ciento noventa y cuatro, respectivamente-*, probanzas que se valoran en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código Procesal Civil del Estado, ello por haber sido hechas en juicio por personas capacitadas para obligarse, en pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y de hechos propios y concernientes al negocio, de la cuales se advierte únicamente, que ***** aceptó, que el convenio modificatorio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria celebrado entre las partes el dos de diciembre de dos mil diez, tuvo lugar con el fin de que se ampliara el término que le fue otorgado para la liquidación del adeudo establecido en el diverso contrato de reconocimiento de adeudo con garantía

hipotecaria del veintiuno de octubre de dos mil diez *–posiciones primera y segunda–*.

C) La incidencia superveniente de **pago total del adeudo**, atendiendo a que, tal y como fue señalado en su escrito de contestación de demanda, a manera de **defensa**, teniendo la creencia de que gozaba de validez el convenio judicial celebrado entre las partes en autos del juicio tramitado bajo el expediente número ***** del índice del Juzgado Primero Civil del Estado, pensó que entregando el inmueble objeto del presente asunto se liberaría del adeudo que tenía para con la parte actora, es por ello, que les fue transmitida la posesión del mismo a los accionantes desde el día seis de marzo de dos mil diecinueve.

Siguiendo esto y, a fin de dar cabal cumplimiento a dicho convenio, *****la hizo ir con el Notario Público número treinta y tres de los del Estado y ahí, firmó unos documentos de los cuales no sabía su contenido, aunado a que nunca se le informó el alcance total de los mismos, siendo que por su instrucción escolar de igual forma desconoce los alcances legales que pudo derivar del mismo, asegurando, que lo hizo, en atención a que *****le indicó, que con eso ya quedaba saldado el adeudo que tenía, pues el inmueble de referencia pasaría a ser de su propiedad.

Ahora bien, ya en autos del presente negocio, la audiencia de desahogo de pruebas prevista por el numeral 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, fue diferida, ello en atención, a que durante las pláticas conciliatorias correspondientes, el actor *****afirmó, que el inmueble si había sido de su propiedad, pero que con posterioridad, el mismo le fue vendido a un tercero ajeno al juicio, situación que tenía que ser aclarada.

En atención a ello, el siete de septiembre de dos mil veintiuno, acudió a las oficinas del Notario Público número treinta y tres de los del Estado, licenciado Rogelio Talamantes Barnola, quien le entrego el primer testimonio de la escritura pública número ***** ,

de la que se desprende, que en fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, celebró con ***** , en su carácter de Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** , un Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria: el Otorgamiento de Escritura en Dación en Pago; y, una Cancelación de Hipoteca, por lo que el inmueble materia de la litis le fue entregado como dación en pago a ***** , quien a su vez lo liberó del gravamen existente, por lo que el adeudo que dio origen a la presente controversia ha dejado de existir.

Atendiendo a lo antes expuesto, dicha incidencia resulta **fundada y procedente**, únicamente por lo que se refiere a la Sucesión a Bienes de ***** ***** -por conducto de su albacea *****-, por lo siguiente:

A fin de acreditar su dicho, la parte actora incidentista ofertó la **documental en vía de informe**, consistente en aquel rendido por la licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, **Juez Primero Civil del Estado**, en relación al expediente ***** del índice del juzgado a su cargo y respecto de los puntos señalados por la demandada en su escrito de ofrecimiento de pruebas -*fojas de la ciento ochenta a la ciento ochenta y dos*-, probanza a la que se le reconoce pleno valor probatorio siguiendo lo que establecen los artículos 281 y 341 de nuestro Código Adjetivo Civil, ello al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, advirtiéndose de la misma lo siguiente:

Dentro de dicho negocio, compareció ***** ejercitando la acción de cumplimiento de convenio modificatorio en contra de ***** , persona a la que demandó por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A.- PARA QUE SE CUMPLA CON EL CONVENIO MODIFICATORIO DEL RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA RESPECTO DE LOS PLAZOS CONCEDIDOS PARA EL PAGO DEL CREDITO Y SUS ACCESORIOS DE FECHA DOS DE

DICIEMBRE DE 2010 ANTE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 31 A CARGO DEL LIC. MARIO RUELAS OLVERA.

B.- POR EL PAGO DE LA CANTIDAD DE CIENTO CINCO MIL PESOS POR CONCEPTO DE SUERTE PRINCIPAL.

C.- POR EL PAGO DE LAS CANTIDADES POR CONCEPTO DE INTERESES A RAZON DEL TRES POR CIENTO MENSUAL SOBRE EL CAPITAL EXCENTO DEL IVA(IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) SOBRE LOS SALDOS INSOLUTOS PAGADEROS AL VENCIMIENTO POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL DOS DE DICIEMBRE DE 2010 ASTA (SIC) LA SOLUCION DEL PRESENTE NEGOCIO.

D).- POR EL PAGO DE LAS CANTIDADES COMO PAGO DE PENALIZACION POR FALTA DE PAGO DE LAS PRESTACIONES "A", "B" "C" HASTA LA TOTAL SOLUCION DEL ADEUDO.

F.- EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS A LOS SUSCRITOS POR NO HABER CUBIERTO OPORTUNAMENTE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR LOS DEMANDADOS EN EL CONVENIO BASE DE LA ACCION.

G.- POR LOS GASTOS Y COSTAS DE JUICIO".

En tal sentido, los documentos exhibidos por la actora como fundatorios de su acción, fue el instrumento notarial número *****

siendo que dicho negocio, al menos a la fecha de emisión del informe *-nueve de agosto de dos mil veintiuno-*, se encontraba aún en etapa probatoria, ello atendiendo a que la audiencia de desahogo de pruebas presta por el artículo 353 del Código Procesal de la materia, celebrada el día catorce de enero de dos mil veintiuno, fue diferida por pláticas conciliatorias, diligencia en la que se celebró un convenio judicial, del cual se advierte, que las partes acordaron:

"PRIMERA.- Desde este momento lo (sic) suscritos convienen en congelar el adeudo relativo al documento base de la acción el cual asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL por concepto de suerte principal, intereses y gastos y costas relativos al documento fundatorio de la acción.

SEGUNDA.- A partir de la firma del presente convenio la señora ***** se obliga a cubrir al señor ***** la cantidad indicada en la cláusula primera con el inmueble descrito en los autos del documento base de la acción.

TERCERA.- La ***** conviene y se obliga con el actor ***** a la firma del presente convenio a otorgar la escritura pública del citado bien inmueble, misma que será tirada ante la autoridad pública a cargo del Licenciado Rogelio Talamantes Barnola a favor del segundo, así mismo conviene y se obliga a que la posesión jurídica, real, virtual respecto del bien inmueble descrito en la cláusula primera será entregado el día cuatro de marzo del año dos mil diecinueve en el caso de no hacerlo será lanzada a su costa. Así mismo el actor ***** conviene y se obliga a hacer el pago de todas las cargas fiscales de los tres niveles de gobierno, como costo del tiraje de la escritura a favor de su parte.

CUARTA.- Así mismo el actor ***** conviene y se obliga con la señora ***** a hacer todas y cada una de las cancelaciones con los gravámenes que soporta el bien inmueble materia del pago del convenio y que se describe en la cláusula primera, solicitando se giren atentos oficios a las Direcciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio como la Dirección Catastral para tales efectos, autorizando para que en su nombre y representación los reciban y los recojan a los Licenciado ***** y *****.

QUINTA.- Toda vez que el actual convenio no contiene ninguna cláusula contraria a la moral y derecho, las partes solicitamos que el mismo sea elevado a la categoría de sentencia ejecutoriada como si se tratase de cosa juzgada”.

Siendo, que respecto de dicho convenio, las partes fueron prevenidas a efecto de que dentro del término de tres días, precisaran lo siguiente:

“Por lo que hace a la cláusula primera, se sirvan a indicar de qué manera se obtiene el total de la cantidad de CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, que reconoce adeudar la demandada ***** , toda vez que de las constancias que en copia cotejada se acompañaron al escrito inicial de demanda, se desprende que dicha persona reconoció adeudar a ***** , el total de ciento cinco mil pesos, siendo éste únicamente suerte principal, por lo que deberán expresarse las

operaciones aritméticas que se llevaron a cabo, así como el monto que resultó por concepto de intereses y de gastos y costas.

*En segundo lugar, y en cuanto a la cláusula segunda, deberá indicarse los datos de ubicación, así como la superficie, medidas y colindancias del inmueble que se pretende dar en pago, pues de la copia cotejada que se acompañó al escrito inicial, de la cláusula tercera del fundatorio de la acción se continúa a la cláusula sexta, sin que de las mismas se desprendan tales datos a fin de identificar el citado bien, y además deberá exhibirse certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio actualizado a la fecha, con la intención de justificar que el citado bien se encuentra inscrito a nombre de la demandada así como los diversos acreedores que reporte dicho inmueble, y en su caso documento idóneo con el que se justifique que ***** tiene la propiedad de tal inmueble, pues la dación en pago es un acto traslativo de dominio y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2140 del Código Civil del Estado ninguno puede vender lo que no es de su propiedad.*

*En tercer lugar y dado que de la escritura pública número *****

*****, relativa a la adjudicación dentro de la tramitación del procedimiento extrajudicial de la testamentaria a bienes de *****
*****, además de que así lo manifestó el actor, dicha persona tiene el carácter de albacea de tal sucesión, por lo que en términos de los artículo (sic) 1587 fracción III y 1601 del Código Civil del Estado, este únicamente cuenta con facultades para representar a la sucesión en los juicio (sic) en los que fueran parte, no así para transigir ni comprometer en árbitros de ahí, que en primer lugar la escritura de dación en pago no podrá otorgarse a su favor ni otorgarsele por su propio derecho la posesión del inmueble referido, si no que en todo caso ello corresponde a la sucesión actora, y por lo tanto para la aprobación del referido convenio además deberán comparecer y hacerlo suyo el resto de los herederos reconocidos, o bien su adjudicatario si es que ello ya se llevó a cabo respecto al crédito materia de este negocio.*

Finalmente, también es necesario que precisen acuerdo sobre gastos y costas generadas con motivo del presente juicio, ya que la parte demandada produjo su contestación, esto de acuerdo con el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles del Estado”.

Así, atendiendo a tal prevención, dicho convenio no ha sido aprobado ni elevado a la categoría de cosa juzgada, pues la misma no ha sido cumplida.

Por otro lado, existe la **documental pública** de pleno valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 341 del Código Procesal de la materia, consistente en la escritura pública número

*****-*fojas de la doscientos doce a la doscientos dieciocho*-, instrumento en el que contiene el **Reconocimiento de Adeudo** con motivo del cual, ***** reconoció adeudar a ***** en su carácter de Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** , la cantidad total de cuatrocientos dieciséis mil cuatrocientos noventa pesos cero centavos moneda nacional por concepto de suerte principal, intereses y gastos y costas derivados del adeudo generado con motivo del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria - *escritura pública número*

*****-; y, del Convenio Modificadorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria -*instrumento notarial número*

*****-, en el entendido, de que dicho monto sería liquidado en una sola exhibición a la firma del instrumento en cuestión.

Como consecuencia ello, tuvo lugar la **Dación en Pago** en virtud de la cual, la Sucesión Testamentaria a Bienes de ***** , por conducto de su albacea ***** , recibió en pago de ***** , el predio número ***, de la fracción ***, resultante de la subdivisión número ***** , del solar urbano identificado como

***** , inmueble

que cuenta con una superficie de noventa y nueve punto dieciocho metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

*****), mismo que fue recibido por la cantidad de cuatrocientos dieciséis mil cuatrocientos noventa pesos cero centavos moneda nacional, es decir, el adquirente tomó dicho inmueble como pago de la deuda reconocida y, en virtud de ello a enajenante le hizo entrega en dicho acto de la posesión real, material y jurídica del mismo.

Finalmente, ***** en su carácter de Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** , otorgó a favor de ***** , la **Cancelación de Hipoteca** derivadas del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, así como del Convenio Modificador del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria antes mencionados, esto atendiendo a que el adeudo quedó debidamente liquidado.

Siendo, que tal información quedó debidamente robustecida con la **documental en vía de informe**, consistente en el rendido por la licenciada María Teresa Cruz Monreal, Jefa de Departamento de Embargos del **Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado** -fojas doscientos cuarenta y siete y doscientos cuarenta y ocho-, probanza a la que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la que se desprende, que el bien inmueble objeto del presente asunto se identifica con el folio real ***** , mismo que se encuentra inscrito ante dicha dependencia bajo el número *****
***** , sin que el mismo cuente con algún gravamen vigente, pero que anteriormente contaba con dos inscritos bajo los números *****

***** , gravámenes que quedaron cancelados el día
ocho de diciembre de dos mil veinte, mediante la escritura pública
número
***** ,
encontrándose actualmente el inmueble inscrito a nombre
de***** .

Ahora, si bien es cierto, los convenios fundatorios de la acción fueron celebrados entre las partes, quedando la demandada sujeta a cumplir con las obligaciones asumidas a su cargo, en dichos términos, es ella quien habría de reembolsar a los accionantes, el importe del adeudo reconocido, también lo es, que la hipoteca resulta ser un gravamen real que pesa sobre el inmueble y sigue a éste, no a su propietario.

Tan es así, que nuestra legislación civil – artículos 2769, 2783, 2785, 2787 y 2792 del Código Civil del Estado, así como el 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado-, indica, que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley, ahora, si el inmueble hipotecado se hiciera insuficiente para asegurar la deuda, el acreedor tiene la facultad de exigir que se mejore la hipoteca hasta que la obligación principal sea debidamente garantizada y, en caso de no hacerlo dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, se procederá el cobro del crédito, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.

En ese sentido, por medio de la vía hipotecaria, únicamente es posible realizar el cobro de los créditos que fueron garantizados con hipoteca, hasta donde alcance el valor de los bienes, pues el garante hipotecario solamente está obligado al pago del crédito hasta el valor de sus garantías.

Así, al instar la vía hipotecaria, se ejercita una acción real en contra de la garante hipotecaria, derivada del gravamen

que pesa sobre un inmueble, por lo que para que dicha persona pueda liquidar el adeudo, el inmueble forzosamente tiene que ser de su propiedad para contar con legitimación pasiva a fin de que se le pueda demandar por el pago de lo debido, siendo, que existen las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, que conforme a lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código Procesa de la Materia, gozan de valor probatorio a favor de la excepcionante, toda vez que aun y cuando el convenio judicial en virtud del cual la demandada entregó la posesión a su contraria no ha sido aprobado en sus términos, de autos se advierte que, no solamente existe una dación en pago a favor de ***** *-en su calidad de albacea de la Sucesión a Bienes de *****_* mediante la cual, el inmueble salió del patrimonio de la parte demandada, sino que incluso, los gravámenes en los que basan su acción los demandantes a la fecha no existe, pues han sido cancelados.

Por lo anterior, deviene como **improcedente la acción** instada, ello al no existir los gravámenes que dieron origen al presente asunto, haciéndose innecesaria la valoración de las demás pruebas ofertadas, así como entrar al análisis del resto de las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada, ya que en nada variaría el sentido de la presente resolución.

Sin perjuicio de ello y, atendiendo a que la dación en pago que dio origen a la cancelación de los gravámenes base de la acción, únicamente fue celebrada por ***** como albacea de la Sucesión a Bienes de ***** y la demandada ***** , sin que de ninguna forma se advierta que el adeudo existente para con el diverso actor ***** haya sido cubierto por parte de la demandada -esto aun y cuando el gravamen ya no se encuentra inscrito-, lo procedente es dejar a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que estime conveniente.

VI.- En mérito de lo expuesto y fundado se declara **procedente** la vía especial hipotecaria intentada por los actores

***** y *****-este último
en calidad de Albacea de la Sucesión a Bienes de
***** -.

Se declara que en ella, la demandada
***** acreditó su **incidente**superveniente de **pago**
total del adeudo únicamente por lo que se refiere a la Sucesión a
Bienes de ***** -por conducto de su albacea
*****-.

Como consecuencia de ello, se absuelve a la
demandada ***** , de todas y cada una de las
prestaciones que le fueron reclamadas por la actora Sucesión a
Bienes de ***** .

Por otro lado, se dejan a salvo los derechos del actor
***** , a efecto de que promueva lo que a su
derecho convenga en relación al adeudo reconocido que en su
favor se consigna dentro del Convenio Modificadorio del
Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria celebrado
entre ***** y ***** como
acreedores; y, ***** con el carácter de deudora
-treinta mil pesos cero centavos moneda nacional, tal y como se
desprende del instrumento notarial número

*****-.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por el
artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se
condena a los actores
***** y *****-Albacea de
la Sucesión a Bienes de ***** -, a pagar a la
demandada ***** , los **gastos y costas** generados
con motivo del presente juicio, cuyo monto será determinado en
ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por
los artículos 78, 2255, 2260, 2264, 2265, 2266 y 2267 del Código
Civil del Estado, así como en los artículos 1 2, 79 fracción III, 82, 83,

84, 85, 89, 142 fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 549, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente asunto.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía especial hipotecaria intentada por los actores ***** y ***** este último en calidad de Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** -.

Tercero.- Se declara que la demandada ***** acreditó su **incidente** superveniente de **pago total del adeudo** únicamente por lo que se refiere a la Sucesión a Bienes de ***** *-por conducto de su albacea* *****.

Cuarto.- Se absuelve a la demandada ***** , de todas y cada una de las **prestaciones** que le fueron reclamadas por la actora Sucesión a Bienes de ***** .

Quinto.- Se dejan a salvo los derechos del actor ***** , a efecto de que promueva lo que a su derecho convenga en relación al adeudo reconocido que en su favor se consigna dentro del Convenio Modificadorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** y ***** como acreedores; y, ***** con el carácter de deudora – treinta mil pesos cero centavos moneda nacional -.

Sexto.- Se condena a los actores ***** y ***** Albacea de la Sucesión a Bienes de ***** -, a pagar a la demandada ***** , los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, cuyo monto será determinado en ejecución de sentencia.

Séptimo.- 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.

Octavo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, hace constar, que la resolución que antecede se publicó en la Lista de Acuerdos el día
*****.- Conste.-

L'ALPR/dads**

El(La) Licenciado(a) Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0418/2020 dictada en tres de marzo del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de treinta fojas útiles. 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 como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.