

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintisiete de marzo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el ***** 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 II 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 se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que

establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. La demanda la presenta el Licenciado *****, manifestando que lo hace en su carácter de apoderado para pleitos y cobranzas del *****, para acreditar la calidad con que se ostenta, acompañando a su demanda la documental que obra de la foja siete a la cuarenta y uno de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la escritura número *****, del libro *****, de fecha ocho de julio de dos mil ocho, de la Notaría Pública número ***** de las de la hoy Ciudad de México; documental con la cual se acredita que en efecto el licenciado ***** es apoderado del *****, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas y entre ellas del mencionado profesionista, el cual se confiere por conducto del C.P. ***** como Director General del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, lo que legitima procesalmente al Licenciado ***** para demandar a nombre del *****, de acuerdo a lo que disponen 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). Que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos de pago del crédito concedido a la parte demandada y el derecho de exigir el reembolso insoluto del capital, intereses, así como la declaración de vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria y demás consecuencias legales; B). El pago de la cantidad de 76.1070 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL) que equivale en pesos a

\$174,657.95 por concepto de **SUERTE PRINCIPAL; C).** El pago de la cantidad de **1.3140 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL)** que equivale en pesos a **\$3,015.49** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS** hasta la total solución del presente Juicio, más los que se sigan generando; **D).** El pago de la cantidad de **0.000 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL)** que equivale en pesos a **\$0.00 (CERO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS** hasta la total solución del presente Juicio, más los que se sigan generando. Las cantidades citadas en las prestaciones que anteceden se obtienen de multiplicar la deuda de las amortizaciones no cubiertas que son de **VSM (VECES DE SALARIO MINIMO)** por **30.4 treinta punto cuatro** que corresponde al número de días **75.50 (SETENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA PESOS)** por lo que nos da como resultado las cantidades reclamadas en las prestaciones que anteceden en **VSMM (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** como se pacto en el contrato basal. Las cuales se incrementaran en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario Vigente en el Distrito Federal de acuerdo a lo pactado en el contrato base de la acción y que se debiera actualizar en ejecución de sentencia; **E).** El pago de las cantidades que, se sigan generando por los conceptos anteriores, hasta la total solución del presente juicio y las cuales se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia; **F).** Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, de demanda la efectividad, ejecución y en su oportunidad la subasta del bien inmueble que se describe con anterioridad y sobre el cual el hoy demandada con el consentimiento de su cónyuge constituyo hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por mi mandante, lo anterior en el caso de que el demandado no cumpla voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas; **G).** El pago de los gastos y costas procesales que el presente juicio origine.”. Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados ***** Y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analizan de oficio los procedimientos que se siguieron al emplazarlos en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO ES DE ORDEN PÚBLICO 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."

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a ***** , se encuentra

ajustado a derecho, al ser emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora, como del demandado y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, se cercioró de ser el domicilio de aquéllos, procediendo a realizar el emplazamiento en forma personal y directa con dicho demandado, mediante cedula de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, entregándole copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarlo con el escrito inicial de demanda, haciéndole saber que los anexos de la misma quedaban a su disposición en la secretaría del juzgado, por exceder de veinticinco fojas, haciéndole saber igualmente que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, recabando los datos de la credencial con la que se identificó, así como la firma de dicho demandado, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado

Por su parte, respecto a la demandada *****, al desprenderse de autos que se constituyó ante esta autoridad pretendiendo celebrar convenio con la parte actora, señalando que se daba por emplazada en autos del expediente en que se actúa, además de que se presentó ante esta autoridad el día doce de octubre de dos mil diecisiete y ratificó dicho escrito, por lo que ante esto resulta innecesario realizar emplazamiento expreso a dicha demandada, pues con dichas manifestaciones se tuvo por enterada de que conoce que ha sido instaurado en su contra un juicio y quién lo promovió, cuales son las prestaciones que se le reclaman al conocer el escrito inicial de demanda y que por tanto, tiene oportunidad de ejercer su

derecho a debida defensa, por tanto, aunque no se encuentre realizado en autos emplazamiento alguno a dicha demandada, aquella se dio por enterada del presente juicio, resultando aplicable por analogía el criterio jurisprudencial emitido al resolver la contradicción de tesis 133/2007-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 44/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, octubre de dos mil ocho, de la materia civil, página ciento veintiséis, de la Novena Época, con número de registro 168697, que a la letra establece:

CONTRATO DE TRANSACCIÓN RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y AJUSTADO A DERECHO. CUANDO SE EXHIBE PARA DAR POR TERMINADO EL JUICIO, ES INNECESARIO EMPLAZAR A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE EL JUEZ PUEDA APROBARLO. Si bien es cierto que el emplazamiento es una formalidad esencial del procedimiento que debe satisfacerse para otorgar a los demandados una adecuada oportunidad de defensa, también lo es que cuando después de promovida la demanda y antes del emplazamiento, las partes celebran un contrato de transacción y lo ratifican ante notario público para dar por desistidas sus controversias, es innecesario emplazar a la parte demandada para que el Juez pueda aprobarlo si aquél se encuentra ajustado a derecho y es exhibido por la actora. Ello es así, pues al suscribir el contrato de transacción el demandado conoce: 1) que ha sido instaurado un juicio en su contra y que él lo promovió, 2) cuáles son las pretensiones del actor, es decir, el contenido de la demanda, y 3) que tiene la oportunidad de defenderse para hacer valer sus derechos; tanto, que precisamente negocia en favor de sus intereses mediante concesiones recíprocas con el actor, a efecto de llegar a un arreglo y dar por terminado el juicio, con lo cual se cumplen los fines del emplazamiento y, en consecuencia, se respeta la garantía de audiencia contenida en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Y no obstante lo anterior los demandados ***** Y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se procede a analizar la acción intentada en el presente juicio.

IV. 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 la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el primer testimonio que se acompañó a la demanda y obra de la foja cincuenta a la sesenta y uno de esta causa, que por referirse a la escritura pública número **, del volumen ***** de fecha treinta de junio de dos mil seis, de la Notaria Pública número ***** de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha antes indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, de una parte el ***** con el carácter de acreedor y de la otra parte ***** Y ***** en calidad de acreditados, por el cual estos recibieron de aquel un crédito por la cantidad de **NOVENTA Y UNO PUNTO NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE** veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligaron a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cuatro

punto veinte por ciento anual, así como moratoria en caso de incumplimiento en adición a los anteriores a razón del nueve por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito en un plazo de treinta años contados a partir de la fecha de firma del contrato y mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas; el haberse estipulado también como causas de vencimiento anticipado del plazo, entre otras, si la acreditada no realizaba puntal e íntegramente por causa imputables a su parte dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, todo lo anterior según se desprende de las cláusulas primera, sexta, novena, décima y trigésima tercera del contrato basal.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la certificación de adeudos que se acompañó a la demanda y que obra a foja cuarenta y dos a la cuarenta y nueve del presente juicio, a la cual no se le concede ningún valor e observancia a lo que establecen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que se refiera a una documental privada emitida por un tercero, cuyo contenido no se encuentra justificado con otros elementos de prueba y que no es lo exigido por el precepto legal en cita para que se le conceda valor; además de lo anterior, se considera que quien elabora el estado de adeudo no precisa la tasa de interés que aplicó para regular los intereses y esto es importante en razón de que en el Contrato se estipuló una tasa de interés ordinaria del cuatro punto veinte por ciento anual y en los hechos de la demanda se menciona que es del nueve por ciento, lo que genera incertidumbre por cuanto a la tasa de interés que se aplicó; no se señalan los días del periodo que comprende la regulación de intereses, elemento este y el antes

señalado que son elementales para verificar la cantidad de intereses que se reclama; por otra parte, se observan incrementos al saldo del crédito y sin que en la demanda ni en el estado de adeudo se establezca la causa de ello, lo que desde luego genera estado de indefensión a la parte demandada. Todo lo anterior da sustento para no otorgarle valor alguno a la documental mencionada.

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de los demandados ******* Y *******, las que nada arrojan por cuanto al presente asunto, pues como se advierte de la diligencia de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, las mismas se declararon desiertas ante el notorio desinterés de la parte oferente en solicitar el impulso procesal para el desahogo de las mismas.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es parcialmente favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Le es desfavorable, la circunstancia de que en los hechos de la demanda no expresa a partir de cuando dejaron de cubrirse las amortizaciones a que se obligaron los acreditados en el Contrato basal y además que al estado de adeudo exhibido por la parte actora no se le otorgó valor alguno, por lo que no se está en posibilidad de demostrar con dichos elementos a partir de qué momento fue que la parte demandada incumplió con su obligación de pago, no obstante de que este es un elemento de procedibilidad de la acción, cuando se demanda el vencimiento anticipado del plazo estipulado en un

Contrato de Crédito.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de invocarse como causa de vencimiento anticipado la prevista en la cláusula trigésima tercera inciso c) del Contrato base de la acción, en la cual se señaló que el acreedor podía dar por vencido anticipadamente y sin necesidad de notificación o aviso previo al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que se deban pagar, en otros casos, si el trabajador no realiza puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales a que se obligó; de acuerdo con esto, no basta afirmar que el demandado dejó de cubrir más de dos mensualidades consecutivas o tres no consecutivas, pues era necesario establecer cuales fueron esas mensualidades o bien la fecha a partir de cuándo dejó de cumplir con tal obligación, en razón de que es un elemento de procedibilidad de la acción y a fin de que el demandado pueda defenderse adecuadamente, así las cosas y dado que la parte actora no señaló lo anterior, surge presunción grave de que el demandado no está en la hipótesis a que se refiere el inciso c) de la cláusula trigésima tercera del Contrato basal; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

v. La procedencia de la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio, ya que de no realizarse esto se violarían las

garantías de legalidad y seguridad jurídica a que se refiere el artículo 14 Constitucional, pues para que se pueda dictar sentencia, es necesario que esto se realice observando las formalidades que para el procedimiento correspondiente establece la ley, por lo que en observancia a esto se procede al análisis de la vía en que ha accionado la parte actora, siendo aplicable al caso el siguiente criterio resuelto en contradicción de tesis 135/2004-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 25/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, abril de dos mil cinco, de la materia común página quinientos setenta y seis, de la Novena Época, con número de registro 178665, que a la letra determina:

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente

señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 1^o constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

La presente causa da inicio por demanda que presenta el apoderado de la parte actora en la vía especial hipotecaria y para que el procedimiento se ventile en esta vía es necesario que se cumpla con lo que establecen los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que a la letra dicen:

“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 de

pagos se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil.

ARTÍCULO 550. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá la acción hipotecaria sin necesidad del requisito del registro, siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero."

De acuerdo con los preceptos legales transcritos, se tiene que las únicas acciones que se pueden tramitar dentro del procedimiento especial hipotecario son: 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 y además señala como requisitos de procedibilidad por cuanto a la acción de pago del crédito hipotecario, los siguientes requisitos: **a)** Que la garantía conste en escritura debidamente registrada; y **b)** Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los artículos 1830 y 2785 del Código Civil vigente del Estado. Además de lo anterior, se ha establecido como otra causa de vencimiento del plazo, que de acuerdo al principio de libertad contractual que se consagra en los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil vigente del Estado, las partes pacten el vencimiento anticipado del plazo, en alguno de los supuestos que ellas previamente establezcan en el contrato basal, según lo ha establecido así la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, al emitir la tesis jurisprudencial VIII.1o. J/2, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, junio de mil novecientos

noventa y uno, de la materia civil, página ciento setenta y uno, de la Octava Época, con número de registro 222383, que a la letra señala:

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).

Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la via sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o mas mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.

De acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfeccionan los Contratos mediante el consentimiento de los Contratantes, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse. En el caso que nos ocupa, no se da ninguno de los supuestos para que se demande el pago del crédito que se adeuda,

primera, porque no se ha vencido aun el plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación de pago del crédito otorgado mediante el Contrato basal, pues en la cláusula sexta del mismo se estipuló que sería de treinta años contados a partir de la firma del Contrato y esto se llevó a cabo en la misma fecha de su celebración que fue el treinta de junio de dos mil seis y por ende dicho plazo concluiría en el mes de junio de dos mil treinta y seis, tampoco se da el segundo de los supuestos, pues de los hechos de la demanda no se desprende que se exija el pago del crédito a que se refiere el Contrato basal, porque se esté en alguno de los supuestos previstos por los artículos 1830 y 2785 del Código Civil vigente del Estado y que contemplan los casos en que el deudor pierde todo derecho a utilizar el plazo que le fue concedido por el pago del crédito que adeuda y que son, cuando resulta insolvente, no otorgue la garantía que se obligó, cuando hubiere disminuido esta por actos propios o quedase comprobada la insuficiencia de la finca dada en garantía hipotecaria y el deudor no mejore la hipoteca dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial de que es insuficiente la misma.

Por otra parte, tampoco se da el tercer supuesto, pues si bien es cierto, en la cláusula trigésima tercera del fundatorio de la acción se establecen las causas de vencimiento anticipado del plazo, es de señalar que de acuerdo a los hechos de la demanda, la acción de vencimiento anticipado del plazo que se ejercita, se sustenta en que la parte demandada ha dejado de pagar tres mensualidades hasta la fecha de presentación de la demanda y se encuentra adeudando más de dos mensualidades consecutivas y tres no consecutivas en el lapso de un año, según se desprende de lo narrado en los

puntos seis y ocho de hechos de la demanda, sin que el accionante señale a partir de qué fecha se dio el incumplimiento; ciertamente, menciona que lo anterior se acredita con la certificación del estado de cuenta que anexo a su demanda y obra de la foja cuarenta y dos a la cuarenta y nueve de esta causa, mas a la misma no se le otorgó ningún valor por las consideraciones y fundamentos que se vierten al valorarla y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, luego entonces su contenido no tiene ningún alcance probatorio y ante esto se desconoce la fecha en que los demandados incumplieron con sus obligaciones de pago aun y cuando es un elemento indispensable para la procedencia de la acción.

No pasa desapercibido, que la parte actora al final del punto sexto de hechos de su demanda, refiere que para los mismos efectos retoma la causal asentada en el inciso seis de la clausula octava, en donde se asienta que **la falta de pago de los impuestos o derechos que causa el inmueble hipotecado seria causal de rescision**, mas se observa que no es correcto el señalamiento que hace la parte actora, pues la causal que menciona no es de rescisión sino de vencimiento anticipado y se contempla en la clausula trigésima tercera inciso d), advirtiéndole que en su narrativa no indica a qué impuestos o derechos se refiere y además no le imputa al demandado conducta alguna con relacion a los mismos, no obstante de que solo se dará la misma si se dejan de pagar los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de dos bimestres continuos o tres discontinuos en el curso de un año, de donde deriva lo improcedente de la misma.

En mérito de lo anterior, ha lugar a establecer que en el caso no se dan las causas de vencimiento anticipado del plazo estipulado en el Contrato basal que invoca la parte actora en los hechos de su demanda, por tanto, se declara improcedente la vía Especial Hipotecaria en que se ha accionado, con fundamento en lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, en relación con lo estipulado en la cláusula trigesima tercera incisos c) y d) del fundatorio de la acción y derivado de esto no se entra al estudio de la acción ejercitada, dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

En cuanto a los gastos y costas, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso y a la vez considera que pierde una parte, cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria, luego entonces si en el caso los demandados no dieron contestación a la demanda, por tanto no erogaron gasto alguno y ante esto no procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas.

Por lo expuesto y fundado y con apeyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Se declara improcedente la vía planteada por la parte actora.

SEGUNDO. En consecuencia de lo anterior, no se entra al estudio de la acción ejercitada, dejándose a salvo los derechos a la

parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

TERCERO. No se realiza condena especial alguna en cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

CUARTO. Notifíquese y cúmplase.

A S E, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil en el Estado, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, que autoriza. Doy Fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintiocho de marzo de dos mil diecinueve**. Conste.

L´SPDL/Miriam*