

## **S E N T E N C I A   D E F I N I T I V A**

Aguascalientes, Aguascalientes, \*\*\*.

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente \*\*\*, que en la vía **Especial Hipotecaria**, promovió el \*\*\* en contra de \*\*\* y, siendo el estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma bajo los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I.-** El artículo 82 del 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 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”.*

**II.-** Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente asunto, toda vez que se ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en el Primer Partido Judicial de Aguascalientes, Aguascalientes, es decir, dentro del ámbito de competencia de este Tribunal, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código Procesal de la materia, donde además de la territorialidad el suscrito es competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen los artículos 2º, 38 y 39 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.

**III.-** En el presente caso, el actor \*\*\* *-por conducto de su apoderada legal para pleitos y cobranzas,*

licenciada \*\*\*, compareció a demandar a \*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

**“1.- El Vencimiento Anticipado del Plazo para el Pago y Cancelación del Crédito Otorgado,** toda vez que la parte demandada dejó de cubrir por causas imputables a estos, mas de dos pago consecutivos de las cuotas para amortización del crédito en un mismo año y en consecuencia reclamo además:

**2.- El pago por concepto de Suerte principal/ Capital de 188.6220 (Ciento Ochenta y Ocho Punto Seis Mil Doscientos Veinte) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, antes Distrito Federal equivalente a la fecha 23 de octubre de 2008 a \$484,603.28 (Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil Seiscientos Tres Pesos 23/100 M.N.).** Cantidad que se desprende de la certificación de adeudos firmada por persona facultada por el \*\*\*, para tal efecto, de fecha **6 de Febrero de 2019.**

**3.- Por concepto de Intereses No Cubiertos/Intereses Ordinarios,** el pago de **16.0510 (Dieciséis Punto Cero Quinientos Diez) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, antes Distrito Federal, del 7.3% equivalente a 35,376.04 (Treinta y Cinco Mil Trescientos Setenta y Seis Pesos 04/100 M.N.);** calculados al día **6 de Febrero de 2019,** tal y como se desprende de la certificación de adeudos a que me refiero en el párrafo que antecede.

**4.- Por concepto de Intereses Moratorios,** los que se generen y se sigan generando hasta la total resolución del presente juicio, a razón del **9% nueve por ciento,** sobre amortizaciones vencidas y no pagadas en términos del contrato base de la acción.

**5.- En caso de negativa de pago,** se ordene hacer efectiva la garantía hipotecaria otorgada a favor de nuestra Representada, en los términos y condiciones de

las cláusulas del contrato fundatorio de acción, y de acuerdo con disposiciones del Capítulo IV del Título Decimo, a excepción del Artículo 481 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Aguascalientes y en consecuencia, se ordene sacar a remate el bien inmueble ubicado en **CALLE CIRCUITO TALIO, NÚMERO 113 (CIENTO TRECE), DEL FRACCIONAMIENTO NATURA, DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS.**

6.- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.

7.- El pago de la cantidad que resulte de la actualización de los montos y/o cantidades a las que sea condenada la parte hoy demandada, y la cual se hará valer en Ejecución de Sentencia hasta la fecha en que sea totalmente cubierto el saldo del crédito, conforme a lo acordado por las partes en la **Cláusula Primera** del Contrato de Crédito”.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, 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.

Por su parte, la demandada \*\*\*, mediante escrito presentado el día quince de septiembre de dos mil veintiuno, ratificado ante la presencia judicial en fecha catorce de octubre del mismo año –fojas noventa y cuatro y noventa y siete, respectivamente-, compareció al presente negocio allanándose a la demanda instaurada en su contra, señalando que ya no es su deseo continuar con el crédito que le fue otorgado por la accionante.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los

hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil.

**IV.-** Enseguida y, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 560-D del ordenamiento legal antes invocado, se procede al estudio de la vía intentada, la cual se considera **procedente**, conclusión que se evidencia a continuación:

Señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

*“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...”*

*“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 deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil”.*

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.*

Ahora bien, en el caso concreto se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código Procesal Civil antes aludido, toda vez que el instituto actor a fin de justificar la acción que intenta, exhibió la escritura pública número \*\*\*, documento que aparece debidamente inscrito ante el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción número \*\*\* -*fojas de la diez a la veintiuno*-, y al que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, instrumento que consigna, en lo que interesa, el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria** que tuvo lugar entre el \*\*\* como acreditante y \*\*\* en calidad de acreditada, cumpliéndose 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, que la existencia del crédito y la garantía consta en escritura pública debidamente registrada.

Ahora, en cuanto al tercero de los requisitos, esto es, que el crédito otorgado se encuentre vencido, o bien, que se deba declarar que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, en la especie de igual forma se acredita, esto atendiendo a que la actora intenta la acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada incumplió con el pago de las amortizaciones convenidas, al señalar en el hecho número diez de su escrito inicial de demanda, que la parte demandada se situó en una causal de vencimiento anticipado de las establecidas en el contrato, al haber dejado de cubrir algunos pagos a los que se encontraba obligada, ello pese a las múltiples gestiones extrajudiciales llevadas para con la demandada, a efecto de continuar con la relación contractual existente entre ambas, para lo cual, exhibió una **certificación de adeudos** expedida el día seis de febrero de dos mil diecinueve, por el licenciado \*\*\*, gerente del área jurídica

del instituto actor *-fojas de la treinta y nueve a la cuarenta y dos-*, documento al que se le reconoce valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello al provenir de una de las partes sin que el mismo hubiera sido objetado legalmente dentro del juicio por su contraria, del cual se desprende, que efectivamente se reportan once pagos vencidos a la fecha de emisión del documento, habiéndose establecido en los términos y condiciones contractuales del contrato base de la acción *-fojas de la dieciséis a la veintiuno-*, que la acreditante podría dar por vencido anticipadamente dicho contrato 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 deban pagársele en los términos del contrato, entre otros casos, por no realizar 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 del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere.

Máxime, que como quedó precisado con anterioridad, la demandada \*\*\* se allanó a la demanda entablada en su contra, consintiendo los hechos afirmados por la parte actora.

**V.-** Establecida la procedencia de la vía, toca entrar al estudio de la acción intentada, cuya carga de la prueba corresponde a la actora en términos del diverso 235 del Código Procesal Civil.

Cabe señalar, que ciertamente se encuentra actualizado el hecho de que la obligación garantizada con hipoteca sea de plazo que deba anticiparse, sin embargo,

existe imposibilidad para condenar a la parte demandada al pago de lo que le fue reclamado por su contraria, ello al **no quedar evidenciado el monto adeudado.**

Se afirma lo anterior, toda vez que la cantidad que reclama la accionante por concepto de saldo del crédito otorgado no se encuentra acorde a lo pactado en el contrato base de la acción, ni tampoco se encuentra justificado de una manera clara y fehacientemente su respectivo incremento.

En efecto, la parte actora en la prestación marcada con el número **2.-** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda, reclama de la demandada el pago de ciento ochenta y ocho punto seis mil doscientas veinte veces el Salario Mínimo Mensual vigente para la Ciudad de México –antes Distrito Federal–, por concepto de **suerte principal y/o capital**, lo que resulta incongruente, pues de acuerdo al documento fundatorio de la acción, se advierte que en su cláusula segunda, se estableció que la acreditada constituyó una hipoteca hasta por el importe en pesos del crédito otorgado, el cual, a la fecha de la firma de la escritura, equivalía a la cantidad de ciento cuarenta y uno punto nueve mil trece veces el Salario Mínimo Mensual vigente para la Ciudad de México –antes Distrito Federal–, siendo que el instituto actor expresamente establece en su demanda, que la acreditada dejó de cubrir las amortizaciones del crédito a las que se encontraba obligada, sin embargo, como se dijo, del basal se desprende, que **la cantidad que se le prestó a la parte demandada resulta ser menor a la reclamada.**

Más aún, porque del propio escrito inicial de demanda, se infiere, que la parte actora reconoce que la demandada realizó diversos pagos al crédito otorgado –ello al señalar que fue en un momento determinado, cuando la acreditada dejó de pagar puntual y

oportunamente algunas de las amortizaciones debidas-, entonces, no puede sino concluirse que el capital otorgado en crédito, necesariamente disminuyó y no existe posibilidad alguna que sea el mismo, por ende, no es susceptible que se demande más de lo otorgado como crédito.

Ahora bien, siendo que conforme a lo establecido por el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil, la actora tiene como obligación probar el extremo relativo a que el monto adeudado del crédito sea congruente con las condiciones pactadas en el contrato fundatorio de su acción, pues es necesario demostrar esa circunstancia, en primer término porque el crédito señalado como adeudado proviene de un determinado contrato y la obligación de pago derivada del mismo se encuentra sujeta a las condiciones ahí pactadas y, como consecuencia de esto, el adeudo debe estar acorde a los términos y condiciones pactadas entre las partes.

En segundo término, una de las consecuencias directas e inmediatas de la declaración de vencimiento anticipado del pago del crédito, es condenar a la parte demandada al pago del saldo del crédito otorgado y de sus accesorios, del cual debe tenerse plena certeza jurídica, lo que no acontece en la especie, pues si bien, esta autoridad podría pretender reducir la específica prestación de pago de capital, no está demostrado cuál es el verdadero adeudo de la demandada, por el contrario, la actora reconoce que se estuvieron realizando determinados pagos, más aún, si se estima, que el contrato fue celebrado en el dos mil ocho, todo esto crea incertidumbre para tener por demostrado cuál es el saldo a capital que le corresponde pagar la parte demandada como consecuencia directa e inmediata de la pretendida procedencia de la acción.

Es por todo lo anterior, que ante la incertidumbre y falta de medio probatorio al respecto, se provoca imposibilidad de tener por cierto el importe del saldo, que es esencial, puesto que se traduce en la cantidad a cuyo pago anticipado se condenaría al reo en caso de proceder la acción.

Esto, sin que pase como desapercibido por esta autoridad, que conforme al contrato basal se pactó que el Saldo Insoluto del Crédito se incrementaría en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General Diario que rija en el Distrito Federal, y en efecto, ello no pudo pactarse sino como saldo en monetario, puesto que el salario se constituye o integra en moneda nacional circulante, de ahí que el saldo del crédito únicamente se puede actualizar en monetario conforme al salario vigente, por lo que dicha circunstancia no puede constituir causa alguna para que aumente el número de veces de salario mínimo otorgado como capital materia del crédito, pues no es factible que estas aumenten, más aún si hubo pagos que efectivamente fueron cubiertos reduciéndose con esto el capital otorgado.

Debido a esto, no puede reclamarse más cantidad de capital, todo lo cual abona a la consideración de que **el monto reclamado como capital adeudado o suerte principal es del todo incongruente**, sobre todo si se toma en cuenta, que la propia actora reconoce amortizaciones al crédito realizadas por la parte demandada, siendo además, que el instituto actor omitió acreditar con medio de convicción alguno que efectivamente las cantidades señaladas como adeudadas sean acordes a los términos pactados en el contrato base de la acción, pues, dada la contradicción en que incurre, resulta jurídicamente imposible decretar la procedencia de la acción instada al haberse omitido acreditar un presupuesto de la misma, precisamente porque más allá

de que en su caso, la parte demandada haya incurrido en una causal para dar por vencido anticipadamente el crédito, tratándose de créditos pagaderos mediante amortizaciones mensuales y consecutivas y ante el reconocimiento de la demandante de que sí se realizaron pagos y se amortizó el crédito, es necesario para decretar aquella circunstancia que efectivamente se encuentre demostrado en autos que el monto adeudado del crédito que le fue otorgado a la demandada, sea acorde o congruente con los términos pactados entre las partes y los pagos reconocidos y en la especie no sucede así por las razones ya expuestas.

En virtud de lo expuesto, no es posible emitir declaración alguna en relación con el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito otorgado ni pronunciarse sobre el resto de las prestaciones reclamadas, ello al no haberse acreditado, como ya se dijo, el presupuesto para la procedencia de la acción instada, consistente en el saldo del crédito adeudado por ser esta la condición para su procedencia.

Ahora, dado que no se entró al estudio de la acción incoada, lo procedente es dejar a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer como corresponda.

**Cabe señalar, que en los autos de los expedientes 0983/2012, 2240/2012 del índice del Juzgado Primero Civil y 2461/2010 del índice de este juzgado, y al haberse promovido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, demanda de amparo directo, el Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, en los amparos 1201/2012 y 0196/2013, así como el 728/13 tramitado ante el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, se negó el amparo al quejoso de referencia.**

En ese sentido, con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se hace especial condena en costas, toda vez que el análisis de la improcedencia de la acción instada se realizó de forma oficiosa por esta autoridad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86, 89 y 560-D, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**Primero.-** Esta autoridad es **competente** para conocer del presente asunto.

**Segundo.-** Se declara **procedente** la vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora.

**Tercero.-** Se declara que el actor \*\*\*, omitió probar un presupuesto para la procedencia de su acción, consistente en el **saldo del crédito adeudado**, en tanto que la demandada \*\*\*, se allanó a la demanda instaurada en su contra.

**Cuarto.-** No ha lugar a declarar el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito otorgado, ni a pronunciarse sobre las restantes prestaciones reclamadas por la parte actora, ello al no haberse entrado al fondo del negocio.

**Quinto.-** Se dejan **a salvo los derechos** de la parte actora para que los haga valer como corresponda.

**Sexto.-** No se hace especial condena en **gastos y costas**.

**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 Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.-  
Doy Fe.-

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES  
JUEZ TERCERO CIVIL

LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA  
SECRETARIA DE ACUERDOS

La Secretaria de Acuerdos, licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publica el \*\*\*.- Conste.

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0261/2019, dictada en fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de doce 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 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 suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-