

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **uno de julio de dos mil veintiuno**.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0059/2021**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el **Xxxxxx** por conducto de su apoderada legal la licenciada **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes

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

**I.** Señala el artículo 82 Código de Procedimientos Civiles del 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 a la demandada, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos 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.** La parte actora, el **Xxxxxx**, demandó de **Xxxxxx**, 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, más de dos pagos 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 112.0380 (ciento doce punto cero trescientos ochenta) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, equivalente a la fecha 16 de Diciembre de 2020 a \$287,973.51 (doscientos ochenta y siete mil novecientos setenta y tres pesos 51/100 M.N.),** dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones valor de la Unidad Mixta Infonavit **84.55 por 30.4** que equivale a un mes, por la suerte principal que se reclama, de conformidad con la forma y método establecido por

el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual se informó por conducto de la Subdirección General de Planeación y Finanzas mediante el cual se hace pública la forma y método mediante el cual se actualizarán los créditos denominados en salarios mínimos.

**3.-** Por concepto de **Intereses No Cubiertos/ Intereses Ordinarios y** más los que se sigan generando hasta la total liquidación del crédito, el pago de **17.1210 (diecisiete punto un mil doscientos diez)** veces el salario mínimo vigente en la Ciudad de México, equivalente a la fecha **\$201,654.45 (doscientos un mil seiscientos cincuenta y cuatro pesos 54/100 M.N.)**, calculados al día **16 de Diciembre de 2020**, dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones valor de la Unidad Mixta Infonavit **84.55** por **30.4** que equivale a un mes, por la suerte principal que se reclama de conformidad con la forma y método establecido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual se informó por conducto de la Subdirección General de Planeación y Finanzas mediante el cual se hace pública la forma y método mediante el cual se actualizarán los créditos denominados en salarios mínimos.

**4.-** Por concepto de **Intereses Moratorios**, los que se generen y se sigan generando hasta la total resolución del presente juicio, a razón del **9.0% conforme a lo estipulado en la cláusula Decima del Contrato de Otorgamiento de crédito y Constitución de Garantía**, 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 las disposiciones del Capítulo IV del Título Décimo, 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 XXXXX, NÚMERO xxxxx (XXXXX), DEL FRACCIONAMIENTO XXXXX, DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES.**

**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 sean condenados el hoy demandado, 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.***”

Basándose para ello en los hechos del uno al diez narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la siete del expediente en que se actúa.

Los demandados **Xxxxxx**, no dieron contestación a la demanda incoada en su contra pese de haber sido debidamente emplazados.

**III.** La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

**“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”.**

**IV.** Respecto de la procedencia de la acción intentada, existe imposibilidad de declarar la condena al pago de capital y demás accesorios reclamados, *por no quedar evidenciado el*

*monto adeudado.*

En primer término, la parte actora demanda bajo el número 2.-, del capítulo de prestaciones, a **Xxxxxx**, por el pago de **112.0380** (ciento doce punto cero trescientos ochenta a veces el salario mínimo mensual vigente) en el Distrito Federal, por concepto de capital no cubierto, lo cual resulta incongruente puesto que se trata de una cantidad mayor a la que se realizó el préstamo (en salarios mínimos), según consta en la cláusula primera punto del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, que lo fue de **94.8646** (noventa y cuatro punto ocho, seis, cuatro, seis) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal; y el Instituto actor expresamente establece en el escrito inicial de demanda, en su punto de hechos número nueve, que los ahora demandados se abstuvieron de pagar a partir de la mensualidad correspondientes a los **meses de noviembre y diciembre de dos mil nueve; de enero a diciembre de dos mil diez; de enero a abril y diciembre de dos mil once, de enero a agosto, noviembre y diciembre de dos mil doce; de enero a octubre de dos mil trece; de mayo a agosto de dos mil catorce; de enero a abril de dos mil quince; de marzo a junio de dos mil dieciséis; de julio a diciembre de dos mil diecisiete; de enero a junio, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; de enero a diciembre de dos mil diecinueve; de enero a diciembre de dos mil veinte, hasta la fecha;** por lo que, si se toma en cuenta que el crédito se otorgó el veinticuatro de agosto de dos mil siete, no puede sino concluirse que el capital otorgado en crédito en número de veces de salario mínimo mensual vigente, necesariamente disminuyó.

Por lo cual, la parte actora en el juicio hipotecario sí está obligada a probar el extremo relativo a que el monto adeudado del crédito sea congruente con las condiciones pactadas en el contrato base de la acción, puesto que es necesario demostrar esa circunstancia en primer término, porque el crédito señalado como adeudado proviene de un determinado contrato y la obligación de pago de él derivada, se encuentra sujeta a las condiciones ahí pactadas, y en consecuencia, el adeudo debe ser acorde a los términos y condiciones del mismo.

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 sucede en la especie, puesto que si bien podría la suscrita juez pretender reducir la específica prestación de pago de capital al monto demostrado en autos, todo lo cual crea incertidumbre para tener por demostrado cuál es el saldo a capital real que corresponde condenar pagar a la parte demandada como consecuencia directa e inmediata de la pretendida procedencia de la acción.

Es dable concluir, que es carga probatoria del acreedor demostrar el adeudo específico por cualquier medio que permita la Ley, de lo contrario la autoridad queda imposibilitada para emitir condena, ya que la incertidumbre y falta de medio probatorio al respecto, provocan imposibilidad de tener por cierto el importe del saldo, que es esencial puesto que se traduce en la cantidad a cuyo pago anticipado se condenará al reo en caso de proceder la acción.

Ahora bien, aún cuando el saldo insoluto del crédito en monetario se pudiera incrementar en la misma proporción en que aumente el salario mínimo mensual general que rija, y en efecto, ello no puede 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; en tal sentido, el aumento del salario no puede constituir causa para que el número de veces de salario otorgadas como capital materia del crédito sea mayor al que le fue otorgado. De ahí que las veces de salario mínimo mensual, que integran el saldo del capital no es factible que no disminuyera y contrario a ello aumentara, y si hubo pagos que necesariamente amortizaron o redujeron dicho capital otorgado, no puede reclamarse una cantidad de capital en veces de salario mayor al monto otorgado como importe del crédito, 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 parte actora reconoce conforme a los

términos de su escrito de demanda amortizaciones al crédito realizadas por la parte demandada en cuanto al monto adeudado del crédito.

Por lo que se tiene que la actora no acreditó 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, dada la contradicción en que incurre, por ende, no resulta jurídicamente posible decretar la procedencia de la causal reclamada para dar por vencido en forma anticipada el plazo para el pago del crédito.

Así pues, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tiene que la parte actora no demostró lo que realmente se adeuda, precisamente porque más allá de que en su caso, la parte demandada haya incurrido en una causal para dar por vencido anticipadamente el crédito, en tratándose de créditos que se pactó serían pagaderos mediante amortizaciones consecutivas y que se reconoce por la acreditante que se hicieron 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 en este caso, a **Xxxxxx** con el consentimiento de su cónyuge **Xxxxxx**, es 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 con anterioridad.

Por ello, esta autoridad no cuenta con elementos de convicción para declarar la procedencia de la prestación deducida por la parte actora en el escrito inicial de demanda, y como las demás prestaciones son accesorias de la antes señalada, siguen su misma suerte.

Es así, como se estima que existe oscuridad en la demanda, pues es claro que hay incongruencia entre el contrato base de la acción y el importe reclamado como capital, lo que impide pronunciar sentencia, pues de condenarse a lo reclamado, sería en contra de hechos y pruebas de juicio, lo que atentaría contra los principios de congruencia y verdad legal; además, no se puede deducir de los hechos de la demanda y del contrato fundatorio, ni de los anexos, el monto real del crédito

más anexidades, pues se estaría actuando de oficio, supliendo la deficiencia de la demanda a favor de la parte actora, a fin de determinar cómo deberían ser los hechos que debió narrar, así como también a favor de la demandada, quien no compareció a juicio a hacer valer lo relativo a los pagos y la aplicación de éstos, pues lo que manifiesta la actora en la demanda, respecto a que la parte demandada se abstuvo de pagar las amortizaciones del crédito partir del mes noviembre de dos mil nueve, e incluso señala algunos períodos en los que no se cubrieron las mensualidades lo que también encierra un reconocimiento expreso de que sí hubo amortizaciones intermedias, y de que la parte deudora estuvo cubriendo el crédito por determinado tiempo y determinados períodos, por lo que no es lógico que el importe sea mayor al otorgado en el contrato base de la acción; de ahí que la demanda es oscura, dado que el actor debió especificar en el escrito relativo, cuál es el monto en salarios mínimos que realmente adeuda.

**Cabe señalar, que similar criterio se sustentó en los Amparos Directos Civiles 528/2013 y 853/2014 del Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, de fecha de resolución dieciocho de julio de dos mil trece y veintiuno de noviembre de dos mil catorce respectivamente, que pueden ser consultados en la página de internet del Poder Judicial de la Federación.**

VI. En consecuencia, se declara que existe oscuridad en la demanda, por lo que con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se entra al fondo del negocio, y se dejan a salvo los derechos de la actora.

Si bien es cierto, que no prosperó la acción y por tanto correspondería a la parte actora la condena en gastos y costas, como lo establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no menos cierto es, que la parte demandada no compareció a la presente instancia, por lo que no se hace condena especial alguna en gastos y costas en el juicio.

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.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

**TERCERO.** Se declara que existe oscuridad en la demanda, por lo que con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se entra al fondo del negocio, y se dejan a salvo los derechos de la actora **Xxxxxx.**

**CUARTO.** No se hace condena especial en gastos y costas dadas las razones expuestas en el último considerando.

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

**SEXTO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la LICENCIADA **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DEL ESTADO, por ante su Secretario de Acuerdos que autoriza el licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **dos de julio de dos mil veintiuno.** Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0059/2021) dictada en (uno de julio de dos mil veintiuno) por el (Juez



Primero de lo Civil), constante de (diez) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.