

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

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0107/2019**, relativo al juicio **Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el **XXXXXX**, por conducto de su apoderada legal, Licenciada **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, 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, **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 119.0000 (Ciento diecinueve Punto Cero Cero Cero Cero) veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal, equivalente a la fecha 5 de agosto de 2002. Cantidad que se desprende de la certificación de adeudos firmada por persona facultada por el **XXXXXX** para tal efecto, de fecha **23 de Enero de 2019**.

3.- Por concepto de Intereses Moratorios, los que se generen y se sigan generando hasta la total resolución del presente juicio, a razón de **9% (nueve por ciento) anual**, 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, DEL FRACCIONAMIENTO XXXXX, DE ESTA CIUDAD 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”.

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

Los demandados **XXXXXX**, no obstante haber sido debidamente emplazados a juicio, no dieron contestación en tiempo a la demanda entablada en su contra, según fue declarado en auto de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve.

III. Se procede a continuación a entrar al estudio de la vía intentada, la que se considera procedente, conclusión que se evidencia a continuación:

Dispone el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“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.”

En el caso concreto, se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la parte actora para justificar la acción intentada exhibió junto con su demanda, copias certificadas del instrumento publico **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, tirado ante la fe del Notario Público Número **xxxxxx** de los del Estado, el Licenciado **Xxxxxx**, de fecha cinco de agosto de dos mil dos; documental que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y por tanto, es suficiente para tener por probado el hecho de que en la fecha señalada, el **Xxxxxx** en su carácter de acreedor, y **Xxxxxx** como parte deudora, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, en donde el acreedor otorgó un crédito por la cantidad de 118.5746 (ciento dieciocho punto cinco mil setecientos cuarenta y seis) veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, que equivalía a la fecha de firma del contrato a la cantidad de \$151,936.74 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA NACIONAL).

De igual forma en la cláusula única del apartado de hipoteca, el demandado con consentimiento de su esposa, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrae en virtud del contrato en cuestión, constituyó hipoteca en primer lugar a favor del **Xxxxxx**, respecto del bien inmueble a que se hace mención en el documento.

El instrumento público de referencia por lo que hace al acto de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, según consta en el propio instrumento.

Con lo anterior, se acredita que la garantía hipotecaria consta en un instrumento público debidamente registrado, por tanto se satisface el primero de los requisitos para la procedencia de la vía.

Por lo que hace a que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien deba anticiparse, se tiene que de acuerdo a lo convenido, según lo pactado en el contrato de

apertura de crédito con garantía hipotecaria, el demandado se obligó a cubrir el crédito en un plazo de treinta años, contados a partir de la fecha de firma del contrato, de igual forma se obligó a pagar el saldo del crédito, así como sus intereses mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas.

Así mismo, de acuerdo a la cláusula décima segunda del contrato, se estableció que el **Xxxxxx** podrá dar por cancelado o rescindido el crédito otorgado, al actualizarse diversos supuestos, entre ellos, si la parte deudora no realizara puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.

Con lo anterior, se tiene por cubierto el segundo requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil para la procedencia de la vía especial hipotecaria, motivos por los cuales se declara procedente la vía especial hipotecaria.

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 efecto, la parte actora demanda bajo el punto 2 a **Xxxxxx** por el pago de 119.0000 (ciento diecinueve punto cero cero cero) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de suerte principal, 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 el contrato de otorgamiento de crédito y de la constitución de hipoteca, que lo fue de 118.5746 (ciento dieciocho punto cinco mil setecientos cuarenta y seis) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal; y la actora expresamente establece en el escrito inicial de demanda, en su punto de hechos número nueve, que la parte demandada dejó de pagar a favor del instituto actor, teniendo amortizaciones vencidas al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, correspondientes a los meses de marzo a diciembre de dos mil doce, diciembre de dos mil quince, enero a diciembre de dos mil dieciséis enero a diciembre de dos mil diecisiete y de enero a diciembre de dos mil dieciocho, por lo

que, si se toma en cuenta que el crédito se otorgó en el mes de agosto de dos mil dos, no puede sino concluirse que el capital otorgado en crédito en número de veces de salario mínimo mensual vigente, necesariamente disminuyó y no existe posibilidad alguna de que se haya mantenido en el mismo monto e incluso incrementado, por ende, no es susceptible que se demande como capital adeudado, un monto de veces de salario mínimo, mayor al otorgado como crédito.

Por lo cual, la 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, o en su caso, en unidades de medida y actualización, de acuerdo a la reforma del artículo 27 de la Constitución Federal; en tal sentido, el aumento del salario no puede constituir causa para que aumente el número de veces de salario otorgadas como capital materia del crédito. De ahí que las veces de salario mínimo mensual, que integran el saldo del capital no es factible que no disminuyera, y si hubo pagos que necesariamente amortizaron o redujeron dicho capital otorgado, no puede reclamarse una cantidad de capital en veces de salario igual 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 un espacio de por lo menos diez años.

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**, 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 dentro del término legal concedido para ello 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 a partir del mes de marzo del año dos mil dos en intervalos, encierra un reconocimiento de su parte en el sentido de que el deudor estuvo cubriendo el crédito por determinado tiempo, por lo que no es lógico que el importe no hubiera disminuido; 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.

V. 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 a contestar la demanda dentro del término legal concedido para ello, 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 costas en el juicio, en atención a los razonamientos expuestos en el último considerando de la presente resolución.

QUINTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 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.

L´LGLH*

El (la) Licenciado (a) BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (107/2019) dictada en (UNO DE JULIO de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (DIEZ fojas) 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, ubicación de inmueble, datos de instrumento notarial, nombre de apoderado legal) información que se considera legalmente como (confidencial) 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.