

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

Aguascalientes, Aguascalientes, a **dieciséis de abril de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1410/2007**, relativo al juicio **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**, 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 suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

III. La parte actora, **Xxxxxx**, demandó de **Xxxxxx**, las siguientes prestaciones:

“A) Declaración del vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria efectuado entre mi representada y los hoy demandados los C. **XXXXXX por haber incurrido en la cláusula **DÉCIMA DEL****

OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato en mención, lo cual se acreditará en su momento procesal oportuno.

B) El pago por concepto de **\$242,766.84 (DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 84/100 M.N.)** cantidad que resulta de multiplicar **157.9148** veces el “Salario Mínimo Mensual” por 30.40, correspondiente al número de días promedio de cada mes multiplicando el resultado por el salario mínimo diario de **\$50.57 (CINCUENTA PUNTO CINCUENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)** vigente a la fecha dada a conocer por la **Comisión Nacional de Salarios Mínimos a partir del día 1° de enero 2007.** Cantidad que se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario Vigente en el Distrito Federal de acuerdo a lo pactado en la cláusula **PRIMERA DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** del contrato base de la acción y que se actualizará en ejecución de sentencia.

C. El pago de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que, en el momento del pago haya determinado la **Comisión Nacional de Salarios Mínimos**, tal y como quedó pactado en la cláusula **PRIMERA PÁRRAFO SEGUNDO DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** del contrato base de la acción.

D. El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, atendiendo el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal en el que se momento del pago haya determinado la **Comisión Nacional de Salarios Mínimos**, tal y como quedó pactado en la cláusula **TERCERA ESTIPULACIÓN TERCERA SEGUNDO PÁRRAFO DEL**

OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción.

E. El pago de gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación.”

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

La demandada **Xxxxxx**, no obstante haber sido debidamente emplazada a juicio, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

IV. 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”.

V. 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 inciso B) del capítulo de prestaciones, a **Xxxxx** por el pago de **ciento cincuenta y siete punto nueve mil ciento cuarenta y ocho** 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 igual a la que se realizó el préstamo (en salarios mínimos), según consta en la cláusula primera del contrato de apertura de crédito base de la acción, que lo fue de **ciento cincuenta y siete punto nueve mil ciento cuarenta y ocho** 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 ocho, que la parte demandada ha incumplido con sus obligaciones de pago a partir del mes de diciembre de dos mil seis, por lo que, si se toma en cuenta que el crédito se otorgó el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y nueve, 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 igual 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 si hubo pagos que necesariamente amortizaron o redujeron dicho capital otorgado, no puede reclamarse una cantidad de capital en veces de salario u 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 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 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 de **diciembre del año dos mil seis**, encierra un reconocimiento de su parte en el sentido de que la deudora estuvo cubriendo el crédito por determinado tiempo, por lo que no es lógico que el importe no hubiera disminuido y permaneciera igual 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 xxxxx y xxxxx 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.

No se hace condenación especial en gastos y costas en virtud de que se da una causa de excepción para su condena por las razones que más adelante se expondrán, lo anterior

de acuerdo con lo establecido por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual a la letra establece lo siguiente:

“No será condenada en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Se entiende que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia:

I.- Cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial;

II.- Cuando consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en substituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes;

y III.- Tratándose de la demanda, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad.”

Así las cosas estima esta autoridad que en el caso concreto que nos ocupa la parte perdidosa se encuentra en los supuestos previstos por el citado numeral para no ser condenada en costas pues se actualizan los siguientes requisitos:

El primero, y que lo es cuando la ley ordena que la controversia sea decidida necesariamente por autoridad judicial; se encuentra satisfecho pues la acción ejercida por la actora es la de pago de un crédito hipotecario que ante la falta de él, conforme lo disponen los artículos 12 y 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, procede el cobro coactivo mediante un procedimiento especial que debe tramitarse ante autoridad judicial; por tanto, al señalar la ley que la acción hipotecaria para obtener el pago debe ser decidida necesariamente por autoridad judicial, se actualiza el supuesto.

El segundo requisito consistente en que la parte perdidosa haya limitado su actuación, en el desarrollo del

proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva del negocio, también se considera satisfecho; ya que de las actuaciones que integran el sumario se desprende que la actora limitó su actuación a lo estrictamente indispensable para hacer posible la resolución definitiva del negocio, sin que se advierta alguna actuación de su parte en la que haya complicado, enredado o dificultado el procedimiento instado por su parte.

En consecuencia no se hace condena especial en costas en el presente juicio pues se actualizaron los dos requisitos que conforme con el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, son necesarios para que la parte que pierde no sea condenada al pago de las mismas.

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 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 Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha ***tres de mayo de dos mil veintiuno***. Conste.

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos), adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1410/2007) dictada en (dieciséis de abril de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (doce) 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, datos de escrituras públicas, datos de inscripción, nombre de notario público, datos de expedientes diversos, 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.