

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de marzo de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2016 que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el ***** en contra de *****, 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 III 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.- Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en Contrato de Apertura de Crédito simple Con Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de la demandada, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV.- La demanda la presenta el Licenciado *****, manifestando que lo hace en su carácter de apoderado del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta

acompaña a su demanda la documental que obra de la foja seis a la veinticuatro de esta causa, a la que se le concede pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que en efecto el profesionista señalado 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 al ya mencionado, poder que se confiere por conducto del Maestro ***** 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 profesionista antes mencionado para demandar a nombre de su poderdante de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado ***** demanda a *****
*****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"a).- La declaración judicial del vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito celebrado entre INFONAVIT y la hoy parte demandada; b).- El pago de la cantidad de 143.9998 (CIENTO CUARENTA Y TRES PUNTO NUEVE, NUEVE, NUEVE, OCHO) VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL) o su equivalente al día de hoy por la cantidad de \$319,739.45 (TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 45/100 M.N.), por concepto de SUERTE PRINCIPAL. Esta cantidad resulta de multiplicar 143.9998 (CIENTO CUARENTA Y TRES PUNTO NUEVE, NUEVE, NUEVE, OCHO) (VECES SALARIO MINMO MENSUAL) por***

30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el Salario Mínimo Diario de **\$73.04 (SETENTA Y TRES PESOS 04/100 M.N.)** vigente a la fecha, dado a conocer por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos. Dicha cantidad se incrementará 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 actualizara en Ejecución de Sentencia; **c).**- El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** sobre saldos insolutos no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón de una tasa de interés anual del **5.9% (CINCO PUNTO NUEVE POR CIENTO)**. Cantidad que se determinara y se actualizara en ejecución de sentencia, tal y como quedo pactado en el documento base de la acción; **d).**- El pago por concepto de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón de una tasa de interés anual fija del **10.1% (DIEZ PUNTO UNO POR CIENTO)**. Cantidad que se determinara y se actualizara en ejecución de sentencia, tal y como quedo pactado en el documento base de la acción; **e).**- La declaración judicial de que los pagos realizados por los demandados y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada, lo anterior en términos del artículo 49 párrafo tercero de la Ley del ****. **Artículo 49.-** Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos. Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo. **En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan**

cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda; f).-

En caso de que no haga pago líquido de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría con todo respeto se haga trance y remate del bien inmueble otorgado en garantía a favor de mi representada materia del presente juicio y con su producto se cubra el adeudo reclamado; **g).- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio y hasta su total disolución.**” Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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. Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.”. Por lo que se procede al análisis de las constancias que integran

el sumario que se resuelve y que merecen alcance probatorio pleno al tenor del artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, de las cuales se desprende que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley según se desprende de las constancias que obran de la foja sesenta y nueve a setenta y cinco de esta causa, pues el emplazamiento se realizó una vez que el notificador se constituyó en el domicilio proporcionado por la parte actora y se cercioró de ser el domicilio de aquella por así habérselo manifestado ***** quien dijo ser mamá de la demandada, además vivieron en el mismo domicilio que aquella y por cuyo conducto se le emplazó por medio de cedula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó el emplazamiento, se le dejaron copias de la demanda y se les indicó que no se les dejaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas, que los originales quedaban a su disposición en la secretaría del Juzgado para que se impusiera de su contenido y además que contaba con el término de nueve días para contestar la demanda instaurada en su contra e indicando la persona con quien se entendió la diligencia que no era su deseo firmar el acta correspondiente, cumpliendo así con lo que establece en los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante esto la demandada no dio contestación a la demanda.

V.- 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 el actor expone en su demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** relativas a la copia fotostática certificada del testimonio notarial, Condiciones Generales de Contratación, Carta de Condiciones Financieras definitivas y Tabla de Intereses Ordinarios que obran de la foja veintiseis a la cuarenta y tres de esta causa, a las que se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281, 341 y 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la primera se refiere a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número Veinte de las del Estado y las demás al provenir de las partes y su contenido estar adminiculado en la documental pública antes señalada; elementos de prueba con los cuales queda plenamente acreditado que en la fecha antes indicada, las partes de este juicio celebraron Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, de una parte el ***** con el carácter de acreedor y de la otra parte ***** en calidad de acreditada, por el cual esta recibió de aquel un crédito por la cantidad de ciento cuarenta y tres punto nueve mil novecientos noventa y ocho veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cinco punto 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, al igual que para el caso de incumplimiento en el pago a cubrir intereses moratorios a una tasa resultante de sumar a la ordinaria cuatro punto dos por ciento anual; 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 documentales valoradas y esencialmente de la Carta de Condiciones Generales de Contratación, Clausulas Octava, Décima, Décima Segunda y Vigésima Primera inciso c), suieto también el referido contrato a los demás términos y condiciones que se desprenden de las documentales señaladas.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la certificación de adeudos que se acompañó a la demanda y que obra a fojas cuarenta y cuatro a la cuarenta y siete de este asunto, a la cual no se le concede ningún valor, en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que su contenido no se encuentra justificado con otros elementos de prueba y que 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 cuenta no precisa la tasa de interés que aplicó para regular los intereses

ordinarios, como tampoco la temporalidad que comprenden y lo cual es elemental para que la parte demandada pueda verificar los asientos contables relativos a dicho concepto; por otra parte, resulta contrario a toda lógica jurídica que en la documental en análisis se observe que para el siete de septiembre de dos mil once el saldo del crédito es de ciento cuarenta y uno punto siete mil quinientas veinte veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal y que para el siete de mayo de dos mil trece dicho saldo se incrementara a ciento cincuenta y cinco punto dos mil setecientos setenta veces el indicado salario, sin reflejar asiento alguno que lo justifique y necesario para que esta autoridad pueda verificar tal incremento, lo que también se omitió en los hechos de la demanda, incremento que no puede quedar al arbitrio de la parte actora por ser contrario a lo que dispone el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es desfavorable a la parte actora, esencialmente su escrito inicial de demanda, en el que en el punto noveno de hechos reconoce la parte actora que la demandada realizó los pagos mensuales a que se obligo desde la celebración del Contrato y hasta el mes de marzo de dos mil catorce, lo que da un total de cuarenta y cinco mensualidades y no obstante esto el accionante exige el pago total del crédito que originalmente le otorgo a la demandada, lo que resulta contrario a toda lógica jurídica

que se adeude el monto original del crédito, aunado a que no justifica los conceptos a que se aplicaron los pagos efectuados, lo que genera incertidumbre por cuanto al saldo del crédito reclamado.

Y la **PRESUNCIONAL**, que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de resultar contraria a toda lógica jurídica el que se le adeude una cantidad igual en salarios a la que originalmente se otorgó como crédito a la demandada al reconocer que esta realizó cuarenta y cinco pagos mensuales por cuanto a dicho crédito, de donde surge presunción grave de que la parte demandada no adeuda la cantidad que se le reclama por concepto de capital; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- En mérito del alcance probatorio que fue otorgado a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que dicha parte no acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

De acuerdo a lo que dispone el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado, la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, más da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de

los bienes; de este precepto legal se desprende como elementos de la acción de pago de crédito con garantía hipotecaria, los siguientes: **a)** La existencia de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, celebrado entre las partes del juicio; **b)** El demostrar cuál es el adeudo que en cantidad líquida se tiene respecto del crédito que la hipoteca garantiza; y **c)** Que sea exigible, por haberse cumplido el plazo, por disposición de la ley o bien por vencimiento anticipado que derive de causa convencional justificada. En el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado la existencia del contrato con las documentales que acompañó a su demanda y obran de la foja veintiséis a la cuarenta y tres de esta causa al demostrar con las mismas que el veinticuatro de junio de dos mil diez, la demandada ***** celebro con el actor un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, de una parte y en calidad de acreedor el ***** y de la otra parte la demandada en calidad de acreditada, por el cual el acreedor otorgó a dicha demandada **un crédito por la cantidad de ciento cuarenta y tres punto nueve mil novecientas noventa y ocho veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal,** además el haberse obligado la mencionada demandada al pago de intereses ordinarios y a cubrir estos y el crédito mediante pagos mensuales consecutivos en un plazo de treinta años, también que de no pagar los intereses cubriría intereses moratorios, lo cual se desprende de la Carta de Condiciones Generales del contrato, Cláusulas octava, décima, décima segunda y vigésima primera del contrato

basal.

Sin embargo, no se han acreditado los demás elementos para la procedencia de la acción y relativos a la cantidad líquida que se adeuda y que la misma sea exigible, en observancia a lo siguiente: en cuanto a la cantidad líquida que se adeuda sobre el crédito otorgado, se desconoce esto dado que la parte actora señala en su demanda como adeudo del crédito otorgado, una cantidad igual del que originalmente le confirió a la parte demandada y aun cuando en el punto noveno de hechos de su demanda reconoce que le cubrió cuarenta y cinco mensualidades, de donde resulta contrario a toda lógica jurídica que no obstante dicho pagos se sigan adeudando el total del crédito que se le otorgo a la demandada, por lo que en razón de los pagos mencionados el adeudo debe resultar menor y se desconoce cuál es el monto real de éste.

En consecuencia de lo anterior, lo procedente es determinar que en el caso no se da la hipótesis prevista por el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado y por tanto no procede condenar a la parte demandada al pago de la cantidad que se le reclama, ni a las anexidades que como consecuencia de aquellas se exigen, de donde también deriva lo improcedente de sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señalar el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual

establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y considerando que la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y que por tanto no erogó gasto alguno, no procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas aun y cuando resulta perdidosa.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta no probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, no procede condenar a la demandada ***** al pago de las prestaciones que se le reclaman en el proemio de la demanda, toda vez que la parte actora no acreditó el adeudo en cantidad líquida que la demandada tiene respecto del crédito que le fue otorgado mediante el contrato basal.

CUARTO.- No se hace condenación especial por

cuanto a los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a la partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha dos de abril de dos mil dieciocho. Conste.

L'APM/Shr*