

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintidós de febrero de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número ***** relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** en contra de ***** y siendo su 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. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece: **"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 para dar sentencia, se procede a ello siguiendo los lineamientos del precepto legal transcrito.

II. El suscrito juez es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues dispone que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y en el presente caso se ejercita la acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este Juzgador, por lo que resulta competente esta autoridad. 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 estipulado para el cumplimiento de la obligación principal que emana del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y como consecuencia, el pago del préstamo que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en que la demandada no ha cumplido con el pago de mensualidades a que se obligó en el contrato basal, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, por tanto se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan es procedente la vía Hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del adeudo 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 Apoderada General para Pleito y cobranzas del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja cinco a trece de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se trata de documento emitido por fedatario

público, pues se refiere a la copia certificada de la escritura número *****, libro *****, de fecha *****, de la Notaría Pública Número ***** de las de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto el licenciado ***** es apoderada 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 mencionado profesionista el cual se confiere por conducto del apoderado ***** , quien cuenta con facultades para delegar el poder que a su parte le ha otorgado *****, en su carácter de Director General del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente el Licenciado ***** está legitimado procesalmente para demandar a nombre del *****, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2424 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 ***** y la hoy parte demandada; b).- El pago de la cantidad de 95 7438 (noventa y cinco punto siete mil cuatrocientos treinta y ocho) Veces de Salario Mínimo Mensual Vigente Generales; equivalentes al día de hoy a la cantidad de \$257,181.63 (doscientos cincuenta y siete mil ciento ochenta y un pesos 63/100 M.N.) por concepto de SUERTE PRINCIPAL, misma que deberá actualizarse cada vez que se incremente el salario mínimo general. La cantidad antes señalada, líquida y en dinero , resulta de multiplicar 95.7438 (noventa y cinco punto siete mil cuatrocientos treinta y ocho) Veces de Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal, pactados, por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, y el resultado multiplicado por el monto del salario mínimo general vigente a partir del 1o. de enero de 2018, y que***

fuese publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de diciembre del 2017; el cual asciende a la cantidad de **\$88.36 (ochenta y ocho pesos 36/100 M.N.)**. Cantidad que se incrementaría en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General vigente en área correspondiente, de acuerdo a lo pactado en el Contrato Base de la Acción y que se actualizará en Ejecución de Sentencia. **c) El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de **una tasa inicial del 4.6 % ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS**. Prestación está, que deberá ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de *****, hasta su total liquidación. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción; **d) El pago de INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón de la tasa resultante de sumar la tasa anual de **8.8 %** y la tasa anual de interés ordinario, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación está, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de *****, hasta su total liquidación. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento base de la Acción; **e) La Declaración Judicial de que los pagos realizados por el demandado y hasta la fecha en que se desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada en términos del Artículo 49 Tercero de la Ley del *****; 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 gasto sy costas que se originen por motivo del presente juicio hasta su total disolución".** Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención

a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392/74, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO 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."

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a *****, se encuentra ajustado a derecho, al ser emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora, como del demandado y

se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de aquél, procediendo a realizar el emplazamiento por conducto de quien dijo llamarse *****, quien dijo ser esposa del demandado y vivir en dicho domicilio, quien firmó el acta y además el notificador se cercioró con los vecinos del domicilio en el que se realizó el mismo, siendo que por conducto de su informante emplazó al demandado mediante cedula de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, entregándole copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarlo, así como el auto en el que se declaró nula la notificación realizada con anterioridad, además del escrito inicial de demanda, haciéndole saber que los anexos de la misma quedaban a su disposición en la secretaría del juzgado, por exceder de veinticinco fojas, haciéndole saber igualmente que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la informante, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

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 la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de la acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas, que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en

la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, relativa a la escritura pública número *****, volumen *****, de la Notaría Pública Número ***** de las del Estado, que obra de la foja *quince a la treinta y dos* de los autos, de fecha *****, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a copia certificada por servidor público en ejercicio de sus funciones de documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, el ***** en su carácter de acreditante y el demandado ***** en calidad de acreditado en los términos y condiciones que se advierten de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, desprendiéndose en específico que si bien remiten a documentos que denominan Condiciones Generales de Contratación, así como Tabla de Tasas de Interés Ordinario y Carta de Condiciones Financieras Definitivas, no se indica en dicha documental el contenido de los documentos en cuestión, es decir, no se advierten las cláusulas a las que remite entre las que se encuentra como lo manifiesta en su escrito inicial de demanda, como el monto del crédito, las tasas de interés ordinario y moratorio, las causas de vencimiento anticipado del crédito que nos ocupa y demás relativas del crédito otorgado; desprendiéndose únicamente el monto por el que se constituye la hipoteca y que lo es de 104.9998 veces el salario mínimo mensual para la hoy Ciudad de México, sin

acreditar que se pactara por las partes incremento alguno al mismo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que hizo consistir en la notificación del adeudo y requerimiento de pago, de fecha *****, mismo que corre agregado a foja cuarenta y dos de los autos, dirigido al demandado *****, documental a la que no se le concede valor probatorio en términos de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido únicamente por la parte actora, cuyo contenido no se encuentra acreditado con diverso medio de convicción.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan desfavorables a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; aunado a lo anterior, existen otros elementos de prueba a considerar por parte de la parte actora, que son los que acompañó a la demanda y que aún no se han valorado, pues al haberlo exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, materia civil, página mil ciento cincuenta y cinco, de la Quinta Época, con número de registro 39523, que a la letra

establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.

Los que se valoran en los siguientes términos:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en las Condiciones Generales de Contratación, de fecha *****, que obra de la foja treinta y tres a la treinta y nueve de autos, documental a la que no se le concede valor en términos de lo que establecen los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refiere a un documento que se atribuye al demandado, el cual no fue objetado en el presente juicio, su contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción de ahí que no se le otorgue valor alguno. No pasa desapercibido para esta autoridad que al calce de dicho documento se encuentra una leyenda que establece que ante la presencia del Notario Público Número ***** de los del Estado se firmó, empero a lo anterior, dicha leyenda no se encuentra signada por persona alguna, además de que no cuenta con los sellos oficiales de dicho notario, de ahí que no se pueda tener como una documental emitida por y ante notario público, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, preceptos que si bien se refieren a la autorización de una escritura al suscribirla el notario público ante quien se realiza, preceptos que cobran aplicación al caso

al pretenderse tener como los anexos a la escritura de la que dio fe.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, de fecha *****, que obra a foja treinta y nueve de autos, documental a la que no se le concede valor en términos de lo que establecen los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refiere a un documento que se atribuye al demandado, el cual no fue objetado en el presente juicio, su contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción de ahí que no se le otorgue valor alguno. No pasa desapercibido para esta autoridad que al calce de dicho documento se encuentra una leyenda que establece que ante la presencia del Notario Público ***** se firmó, empero a lo anterior, dicha leyenda no se encuentra signada por persona alguna, además de que no cuenta con los sellas oficiales de dicho notario, de ahí que no se pueda tener como una documental emitida por y ante notario público, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 42 y 43 de la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, preceptos que si bien se refieren a la autorización de una escritura al suscribirla el notario público ante quien se realiza, cobran aplicación al caso al pretenderse tener como los anexos a la escritura de la que dio fe.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el certificado de existencia de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de fecha *****, que obra a fojas cuarenta y cuarenta y uno de los autos, documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la cual se acredita que el inmueble ubicado en el lote *****, de la manzana *****, del fraccionamiento *****, con ubicación en calle ***** número ***** del municipio de Aguascalientes, se encuentra registrado ante dicha dependencia a nombre del demandado ***** con porcentaje de propiedad de cien por ciento, así como que cuenta con un gravamen derivado de la escritura pública número *****, del volumen ***** de fecha *****, de la Notaria Pública Número ***** del Estado, a favor del instituto actor y por la cantidad de ciento noventa mil novecientos cuarenta y cinco pesos con veinticinco centavos.

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO**, esencialmente la humana que surge de la circunstancia de que la parte actora manifiesta que fue pactado entre las partes el otorgamiento y aceptación de un crédito, así como la cantidad de éste, la forma de amortizar el mismo, las tasa de interés ordinario y moratorio, así como diversas causas para dar por vencido anticipadamente el plazo para el cumplimiento de las obligaciones que derivan del contrato basal, sin que exista en el acervo probatorio medio de convicción alguno del que se desprenda lo anterior, pese a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de que el actor debe acreditar los hechos constitutivos de su acción, de donde surge presunción de que esto se debe a que no fue voluntad de las partes pactar causales de vencimiento anticipado, el monto del crédito, forma de amortización del mismo, intereses ordinarios y moratorios y demás relativas del crédito otorgado; presuncional a la

cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI. En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a establecer que en el caso la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Primeramente debe estarse a lo que establecen los siguientes preceptos del Código Civil vigente del Estado:

"Artículo 1677. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso y a la ley.

"Artículo 1678. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

"Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

"Artículo 1742. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se oponga a la naturaleza de estos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos."

"Artículo 1824. Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto."

"Artículo 1825.- Entiéndese por día cierto aquel que necesariamente ha de llegar."

"Artículo 1827. El plazo en las obligaciones se contará de la manera prevenida en los artículos del 1188 al 1192."

"Artículo 1933. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido."

"Artículo 1949. El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda."

"Artículo 1950. El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa."

"Artículo 1951. Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación."

"Artículo 1952. Si el deudor quisiere hacer pagos anticipados y el acreedor recibirlos, no podrá éste ser obligado a hacer descuentos."

"Artículo 1953. Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos."

"Artículo 1954. Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre."

"Artículo 1955. Si el pago consistiere en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor, deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa, salvo que se designe otro lugar."

Como se advierte de los preceptos reproducidos, contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que

necesiten una forma establecida por la ley, pero que desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes a su cumplimiento, que en los contratos del orden civil regulados por el Código Civil del Estado, cada uno de los contratantes se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, lo cual implica que en ese tipo de contratos opera plenamente el principio de exactitud en el cumplimiento de las obligaciones, pues la validez y el cumplimiento de las mismas no pueden dejarse al arbitrio de uno de ellos; de ahí que por regla general, las obligaciones asumidas deben cumplirse en el tiempo convenido y en el lugar específicamente destinado para tal efecto, además deben satisfacerse en la forma y manera pactadas.

Por su parte el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado, dispone que 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, respecto al demandado *****, la parte actora ha acreditado la

existencia del contrato con la documental que acompañó a su demanda y obra de la foja *catorce a la treinta y dos* de autos, al demostrar con las mismas que el ****, el demandado celebró 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 el demandado ***** como deudor, sin que se hubiere acreditado el monto del crédito, sino únicamente el monto que garantizaba la hipoteca que se constituyó en el mismo y que lo fue **por la cantidad de 104.9998 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal**, sin acreditarse el monto del crédito, la forma de amortizar el mismo, las tasa de interés ordinario y moratorio, así como diversas causas para dar por vencido anticipadamente el plazo para el cumplimiento de las obligaciones que derivan del contrato basal, pues tampoco se acreditó plazo alguno para el cumplimiento del mismo, tal como se estableció al momento de valorar las pruebas aportadas al presente juicio.

Sin embargo, no se ha 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 no se acreditó el monto del crédito, así como los términos y condiciones en que se pactó, respecto a los intereses ordinarios, moratorios y amortizaciones del mismo, así como el plazo para el pago, máxime que la parte actora le reconoce treinta y tres pagos, así como indica que le otorgó lo que denomina prórroga, sin haberse acreditado las Condiciones Generales como Anexo

"A", que se dice fueron pactadas por las partes, sin acreditar la accionante que hubiere otorgado dicha prórroga, así como que se hubiere pactado por las partes lo anterior, por tanto no se acredita el monto del crédito original, así como las condiciones de dicho contrato, es decir, no justifica la causa por la cual la parte acreditada adeude dicho concepto por capital, lo anterior, no obstante la carga de la prueba que le impone el artículo 235 Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado por cuanto a sus afirmaciones, por lo que se desconoce cuál es el monto real del crédito otorgado, así como el monto que la parte demandada adeuda sobre el crédito reclamado y no puede darse por cierto lo afirmado por la parte actora, dado que sería contrario a lo previsto por el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado, de dejar a su arbitrio el establecer cuánto es lo que se le adeuda, mayormente al desconocerse la aplicación de los pagos que confiesa la accionante realizó la demandada y el saldo que tomó en cuenta para establecer los pagos e intereses generados.

No pasa desapercibido para esta autoridad que la parte actora pretendió acreditar el monto del crédito, así como las tasas de interés ordinario y moratorio con la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, que obra a foja treinta y nueve de los autos, empero esta autoridad no le concedió valor alguno a dicha documental, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, siendo que en específico dicha documental es una privada cuyo contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción.

Aunado a lo anterior, tampoco se

encuentra acreditado en autos que el crédito sea exigible por haberse cumplido el plazo, por disposición de la ley o bien por vencimiento anticipado que derive de causa convencional justificada, pues la parte actora señala en su escrito inicial de demanda que reclama el vencimiento anticipado del plazo otorgado, empero a lo anterior, no acredita ni tan siquiera que las partes hubiesen pactado causales de vencimiento anticipado alguno lo anterior a pesar de la obligación que de ello le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, pues si bien la actora pretendió acreditar lo anterior con la documental que denomina Condiciones Generales de Contratación, como Anexo "A" al fundatorio de la acción, con la documental que obra de la foja treinta y tres a la treinta y ocho, empero a lo anterior, a dicha documental no se le concedió valor probatorio alguno, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por lo que, si la accionante no acreditó que se hubiere pactado causales de vencimiento anticipado en el plazo, pues tampoco se acreditó plazo alguno para el cumplimiento de la obligación que garantiza la hipoteca basal, de ahí que la accionante no se encontraba en posibilidades de acreditar por diversa forma que dicho crédito fuera exigible, al no haberlo establecido así en su escrito inicial de demanda, pues al no haberlo plasmado en aquél no podría considerarse como hecho controvertido, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 234 del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado, precepto el cual establece que para el esclarecimiento de la verdad se admitirán cualquier medio de convicción con la única limitación que tenga relación con los hechos controvertidos y que no se afecte el principio de igualdad entre las partes.

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 mencionada 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 señala 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 el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, de donde se observa que no erogó gastos con motivo de su defensa, en consecuencia, no ha lugar a hacer condena especial por tal concepto.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 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, resultando improcedente la acción.

SEGUNDO. Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. No procede condenar al demandado al pago de las prestaciones que se les reclaman en el proemio de la demanda, toda vez que la parte actora no acreditó el adeudo en cantidad líquida que el demandado ***** tiene respecto del crédito que le fue otorgado mediante el contrato base de la acción, así como tampoco que el crédito que reclama fue exigible al demandado por haberse cumplido el plazo, por disposición de la ley o bien por vencimiento anticipado que derive de causa convencional justificada.

CUARTO. No se hace condena especial por cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

QUINTO. Con fundamento en lo dispuesto por 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 las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEXTO. Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente lo sentenció y firma el licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, Juez Segundo Civil de esta Capital, por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha **veintitrés de febrero de dos mil veintiuno**. Conste.

LSPD*Flor*