

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 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 a 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 del demandado, 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, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformato 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 para pleitos y cobranzas del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja cuatro a la treinta y siete de esta causa y que merece alcance

procuratorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la escritura número *****, del libro *****, de fecha ocho de julio de dos mil ocho, de la Notaría Pública número ochenta y seis de las del Distrito Federal; documental con la cual se acredita que en efecto el Licenciado ***** 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 del mencionado profesionista, el cual se confiere por conducto del C.P. ***** 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 Licenciado ***** para demandar a nombre del Instituto mencionado, de acuerdo a lo que disponen los artículos *****18, *****26 y *****34 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).- Que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos de pago del crédito concedido a la parte demandada y el derecho de exigir el reembolso insoluto del capital, intereses, así como la declaración del vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria y demás consecuencias legales; B).- El pago de la cantidad de **186.4970 VSMM (VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL) que equivale en pesos a \$414,100.92 (CUATROCIENTOS CATORCE MIL CIENTO PESOS 92/100 M.N.) por concepto de SUERTE PRINCIPAL;** C).- El pago de la cantidad de **25.6960 VSMM (VECES EL SALARIO****

MÍNIMO MENSUAL) que equivale en pesos a **\$57,055.80** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS** hasta la total solución del presente Juicio, más los que se sigan generando; **D).-** El pago de la cantidad de **0.000 VSM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL)** que equivale en pesos a **\$0.00 (CERO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS** hasta la total solución del presente Juicio, más los que se sigan generando. Las cantidades citadas en las prestaciones que anteceden se obtienen de multiplicar la deuda de las amortizaciones no cubiertas que son de **VSM (VECES DE SALARIO MINIMO)** por **30.4 treinta y cuatro** que corresponde al número de días **75.50 (SETENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA PESOS 50/100 M.N.)** por lo que nos da como resultado las cantidades reclamadas en las prestaciones que anteceden en **VSM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL)** como se pactó en el contrato basal. Las cuales se incrementarán 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 deberá actualizar en ejecución de sentencia. **E).-** El pago de las cantidades que, se sigan generando por los conceptos anteriores, hasta la total solución del presente juicio y las cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. **F).-** Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la efectividad, ejecución y en su oportunidad la subasta del bien inmueble que se describe con anterioridad y sobre el cual el hoy demandado con el consentimiento de su cónyuge constituyó hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por mi mandante, lo anterior en el caso de que el demandado no cumpla voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas; **G).-** El pago de los gastos y costas procesales que el presente juicio origine.”. Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del 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 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 demandados 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 *****7, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.* Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente el acta que se levanto de la Diligencia de emplazamiento y que corre agregada a fojas cien de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizó en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado y cerciorado de ello

el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, por así habérselo manifestado el propio demandado ***** que si bien no se identifico, esto queda robustecido con la citación para absolver posiciones y de la que se levanto el acta agregada a fojas ciento diez de esta causa, lo que se llevo a cabo en el mismo domicilio de la diligencia de emplazamiento, citación por la cual se logro que el demandado compareciera a absolver posiciones y se identifico con su credencial de elector con fotografía de la que se dejo copia cotejada vista a fojas ciento trece de esta causa, en la que se señala como domicilio del demandado precisamente aquel en donde se practico la Diligencia, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copia de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y rubricando la firma del demandado, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

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 su 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 **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado *****, quien en audiencia de fecha veintiuno de agosto del año en curso, acepto de esta manera como cierto, que mediante escritura pública número *****, volumen *****, de fecha dieciséis de octubre de de dos mil nueve, recibió del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, un crédito por la cantidad de ciento cuarenta y siete punto cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal; reconociendo igualmente que el crédito señalado lo garantizó con una hipoteca sobre el inmueble ubicado en ***** Número ***** interior ***** del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, bajo el número *****, del libro *****, de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes; igualmente reconoce que el contrato indicado le impone como obligación el estar al corriente en sus pagos y el haberse establecido como causas de vencimiento anticipado, adeudar dos mensualidades consecutivas o tres no consecutivas en el curso de un año, aceptando de igual forma el haber dejado de pagar dos mensualidades consecutivas y adeudando a la fecha de presentación de la demanda veinticuatro mensualidades, no obstante de que se le ha requerido en forma

constante por el pago de las mismas; confesional a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos ****7 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario, según se desprende de lo que disponen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aporó prueba alguna que las desvirtuó y en virtud de esto el alcance probatorio que se les ha otorgado.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** relativas al testimonio notarial, Carta de Condiciones Financieras definitiva y Condiciones Generales de Contratación que obran de la foja treinta y nueve a la sesenta y cuatro 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 dieciséis de octubre de dos mil nueve, de la Notaría Pública número Veinte de las del Estado y las demás al provenir de las partes y su contenido estar adninculado 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 Simple con Garantía Hipotecaria, de una parte el **** con el carácter de acreedor y de la otra parte **** en calidad de acreditado, por el cual este recibió de aquel un crédito por la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y SIETE PUNTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE** veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal

y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del ocho punto cinco 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), sujeto 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 foja sesenta y cinco a setenta del presente juicio, 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 las tasas de intereses que aplicó

para regular los intereses y no especifica tampoco cual es el interés que calcula, es decir, si son ordinarios o moratorios, 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 observen varios incrementos al saldo del crédito, 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 en donde no se menciona se le otorgara prórroga alguna al demandado, incrementos que no pueden 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 parcialmente favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Le es desfavorable, la circunstancia de que al articular posiciones confiesa la parte actora que a esa fecha el demandado ha dejado de pagar veinticuatro mensualidades y esto fue en la fecha de presentación del sobre de posiciones, que se realizó el dos de abril de dos mil dieciocho, donde se infiere que desde la celebración del Contrato que es el dieciséis de octubre

de dos mil nueve y hasta la fecha indicada, se comprenden setenta y seis mensualidades cubiertas y no obstante esto le reclama la cantidad de doscientas doce punto tres mil ciento noventa veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, lo que es una cantidad muy superior a la que originalmente le fue otorgada al demandado.

Y la **PRÉSUNCIONAL** que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de resultar contrario a toda lógica jurídica que a la fecha en la cual ha accionado, siendo el seis de abril de dos mil diecisiete, el demandado le adeude una suma mayor del monto original del crédito que le otorgó en salarios mínimos, si por otra parte reconoce que el demandado le cubrió setenta y siete mensualidades, luego entonces es inadmisibile que el adeudo por cuanto al crédito reclamado sea mayor al que se otorgó originalmente y contrario a ello hay presunción grave de que dicho adeudo es menor del crédito original, en razón de los pagos efectuados; 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 en el caso no le asiste derecho a esta parte para exigir del demandado el pago de la cantidad que se le reclama por concepto de suerte principal y de aquellas que establece en el proemio de su demanda

como anexidades de la misma, en observancia 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 de Otorgamiento de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, esto con la documental pública que acompañó a su demanda y obra de la foja treinta y nueve a la cuarenta y cinco, así como con la Carta de Instrucción notarial, Carta de Condiciones Financieras Definitivas y Condiciones Contractuales, vistas de la foja cuarenta y seis a la sesenta y

cuatro de esta causa, al probar con las mismas que el dieciséis de octubre de dos mil nueve, las partes de este juicio celebraron el contrato mencionado, de una parte y en calidad de acreedor el ***** y de la otra parte ***** en calidad de deudor, por el cual el acreedor otorgó a este un crédito equivalente a **CIENTO CUARENTA Y SIETE PUNTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE** veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, además el haberse obligado el acreditado al pago de dicho crédito en un plazo de treinta años mediante el pago de amortizaciones mensuales consecutivas y sujeto a las demás condiciones que se desprenden de las Documentales privadas señaladas, esencialmente las Condiciones Contractuales, cláusulas octava, decima, decima segunda y vigésima primera; se acredita también, que el acreditado incumplió con los pagos a que se obligo, pues al absolver posiciones este reconoció que a ese momento adeuda veinticuatro mensualidades, aunado a que al demandado ***** le corresponde la carga de la prueba para demostrar que se encuentra al corriente en sus pagos y al no justificar esto se está en la hipótesis prevista en la cláusula Vigésima primera inciso C) de las Condiciones Generales de Contratación, en donde las partes estipularon como causas de vencimiento, entre otras, la falta de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, por lo que hay causa de vencimiento anticipado del plazo convenido

para el cumplimiento de la obligación principal.

Sin embargo, resulta improcedente la acción toda vez que la parte actora no acreditó cual es la cantidad líquida que a la fecha de presentación de su demanda adeuda el demandado ***** respecto al crédito que le concedió, **pues le exige el pago de una cantidad mayor del crédito original que le otorgó**, lo cual es contrario a toda lógica jurídica, mayormente si confiesa la parte actora, que el demandado cubrió setenta y siete mensualidades desde la celebración del contrato y hasta el mes de marzo de dos mil dieciséis, luego entonces si la cantidad líquida adeudada es un elemento esencial para la procedencia de la acción, dado que al emitir condena sobre el pago de lo adeudado debe señalársele a la demandada cual es el monto de su obligación en cantidad líquida para el efecto de que cumpla forzosamente con la misma, por lo que al no acreditarse 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 al demandado al pago de la cantidad que se le reclama por concepto de capital, ni a las anexidades que como consecuencia de aquella 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 ocoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...”*** En observancia a esto y además a que el demandado ni tan siquiera dio contestación a la demanda, que por tanto no erogó gasto alguno y en razón de esto no se hace condenación especial por cuanto a los gastos y costas del juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, *****, 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 el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, no procede condenar al demandado 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 parte demandada tiene respecto del crédito que le fuera otorgado mediante el contrato base de la acción.

CUARTO.- No se hace condenación especial en cuanto a los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo 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 **tres de septiembre de dos mil dieciocho**. Conste

L'APM/Shr*