

Aguascalientes, Aguascalientes, a trece de diciembre de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 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 por 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 los demandados, 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 la Licenciada *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderada del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja ocho a diecisiete de esta causa, relativa a la copia

certificada de la escritura pública número *****, del Libro ***** de fecha *****, de la Notaria Pública número ***** de las de la Ciudad de México, la que tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la Licenciada ***** 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 a la profesionista mencionada, poder que se confiere por conducto del Licenciado ***** como Apoderado del Instituto señalado y con facultad para otorgar poderes, lo que legitima procesalmente a la Licenciada ***** para demandar a nombre del *****, en términos de lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil, así como 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, la Licenciada ***** demanda a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“a).- La Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado de EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA efectuado entre mi representada (INFONAVIT) y la parte demandada los C. ***** Y ***** por haber incurrido los ahora demandados en la CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA “CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO” DEL CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, CLAUSULAS FINANCIERAS. Lo cual se acreditará en su momento procesal oportuno; b).- El pago de la cantidad de 148.3522 VSMM (VECES SALARIO MÍNIMO**

MENSUAL) o su equivalente al día de hoy por la cantidad de **\$398,495.37 (TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 37/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**. Esta cantidad resulta de multiplicar **148.3522 VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL)** por **30.40** correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el **Salario Mínimo Diario de \$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.)** vigente a la fecha, dado a conocer por en el **Diario oficial de la Federación**; **c).- El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de **UNA TASA del 7.7% (SIETE PUNTO SIETE POR CIENTO) ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS**. 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 **9% (NUEVE POR CIENTO) ANUAL** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. 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 desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada, en términos del Artículo 49 de la Ley del *****, que a la letra dice: ARTÍCULO 49.- "... En el caso del párrafo anterior, las cantidades que no van cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicaran a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda."** **f).- En caso de que no haga pago liquido de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría con todo respecto, 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 hasta su total disolución."** Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769

del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, 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 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.* 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 a las actas que se levantaron de las Diligencias de emplazamiento y que corren agregadas a fojas cuarenta y uno y cuarenta y cinco de esta causa, desprendiéndose de las mismas que los demandados ***** fueron emplazados en términos de ley, pues las diligencias

correspondientes se realizaron en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde viven los demandados y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, por así habérselo manifestado una persona quien dijo llamarse *****, ser hija de los demandados y vivir ahí y de quien se toma su media filiación y firma las actas de emplazamiento, que si bien no se identificó, el notificador se cercioró por vecinos de que en el domicilio en el cual se constituyó sí viven los demandados y que la persona que lo atendió en efecto es hija de ellos, procediendo a emplazar a los demandados mediante cédulas de notificación en las que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó las diligencias, se les dejaron copias de la demanda y se les hizo saber que no se les entregaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas y que los mismos quedaban a su disposición en la Secretaría del Juzgado para que se impusieran de su contenido, además se le hizo saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma de la persona con quien se entendieron los emplazamientos, 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 los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

IV.- 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 rechazo 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:

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de los demandados *****, a quienes en audiencia de fecha veintisiete de noviembre del año en curso se les declaró confesos de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto el primero de ellos, que el tres de julio de dos mil siete celebró un Contrato de Apertura de de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en calidad de deudor con el ***** como acreedor, por el cual éste le otorgó un crédito por la cantidad equivalente a ciento cuarenta y ocho punto tres mil quinientos veintidós veces el Salario Mínimo Mensual vigente para el Distrito Federal, el cual destinó para la adquisición del inmueble ubicado en ***** numero **** del Fraccionamiento ***** del Municipio de Aguascalientes de este Estado, además que se obligó a cubrir sobre dicho crédito intereses ordinarios sobre saldos insolutos y a cubrir éstos y el crédito en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales, además que en caso de dejar de cubrir alguna amortización, cubriría el pago de intereses moratorios, aceptando de igual forma que el saldo del crédito se ajustaría cada vez que se modificara los salarios mínimos,

incrementándose en la misma proporción en que aumentara el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el haberse pactado que el INFONAVIT podía dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, entre otras causas, la dejaba de pagar por causas imputables a él dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año y que fue omiso en realizar sus pagos desde el mes de mayo de dos mil dieciséis, no obstante de que se le ha requerido de manera extrajudicial por el pago de las amortizaciones omisas y que garantizó el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, con la constitución de hipoteca en primer grado a favor del actor con la vivienda adquirida con el crédito otorgado; la segunda de los demandados acepta de igual forma que otorgó su consentimiento para que su cónyuge gestionara el trámite para el otorgamiento del crédito a que se refiere el contrato basal y que le fue concedido para la adquisición de la vivienda ubicada en ***** número ciento once del Fraccionamiento ***** del Municipio de Aguascalientes, de este Estado; confesionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión as vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se les ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en

el Testimonio Notarial que se acompaño a la demanda y obra de la foja dieciocho a la treinta y uno de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número Cuarenta y cinco de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita 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 ***** con el consentimiento de su esposa ***** en calidad de acreditado, por el cual este recibió de aquel un crédito por la cantidad de CIENTO CUARENTA Y OCHO PUNTO TRES MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del siete punto siete por ciento anual, así como intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito en un plazo de treinta años contados a partir de la fecha de la firma de la escritura en que se consigna el contrato y mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas; el haberse estipulado también como causas de vencimiento anticipado, entre otras, si el acreditado dejaba de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, todo lo anterior según se desprende de las clausulas primera relativa a definiciones y numerales siete, veinticinco y veintiséis,

séptimo, novena, decima primera y vigésima primera inciso c) del Contrato basal.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al certificado de adeudo y vista de la foja treinta y dos a la treinta y ocho de esta causa, a la que no se le otorga valor alguno de acuerdo a lo que establece el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los asientos contables que comprende la misma no se pueden verificar, dado que en los libros relativos a los pagos parciales efectuados y su aplicación, no se indican las tasas de interés que se tomaron en cuenta, ni el período de tiempo que comprendió y que permita comprobar que se ajustaron a lo pactado en el fundatorio de la acción, lo que basta y es suficiente para no otorgarle valor alguno.

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 el contrato se celebrou el tres de julio de dos mil siete y en el punto décimo de hechos de la demanda, la parte actora refiere que los demandados dejaron de pagar las mensualidades a que se obligaron a partir del mes de mayo de dos mil dieciséis, periodo que comprende ciento cinco meses; ciertamente la parte actora afirma en el punto noveno de hechos de su demanda que le otorgó dos prórrogas

a los demandados por cuanto al pago de las mensualidades a que se obligaron, la primera del primero de enero de dos mil nueve al treinta y uno de agosto de dos mil nueve y lo cual correspondería a ocho meses que deben restarse al periodo anterior; además refiere que la segunda prórroga fue del primero de agosto de dos mil cuatro al treinta y uno de julio de dos mil quince, lo que no puede ser posible de que se otorgara una prórroga antes de la existencia del contrato. Dado lo anterior, se tiene que aún en el supuesto de considerar la prórroga de nueve meses que señala el actor, se tendría que el acreditado cubrió noventa y seis mensualidades y de acuerdo con esto el adeudo del crédito que le fue otorgado debe resultar menor del que originalmente se le confirió.

Y la **PRESUNCIONAL** 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 y que lo fue el once de mayo de dos mil dieciocho, los demandados le adeuden una suma igual del monto original del crédito que les otorgó en salarios mínimos, si por otra parte reconoce que los demandados le cubrieron noventa y seis amortizaciones mensuales hasta el mes de mayo de dos mil dieciséis, luego entonces es inadmisibile que el adeudo por cuanto al crédito reclamado sea igual al que se otorgo 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 Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, esto con la documental pública que acompañó a su demanda y obra de la

foja dieciocho a la treinta y uno de este asunto, al probar con la misma que el tres de julio de dos mil siete, las partes de este juicio celebraron el contrato mencionado, de una parte y en calidad de acreedor el ***** y de la otra parte ***** con el consentimiento de su cónyuge ***** en calidad de deudor, por el cual el acreedor otorgó a este un crédito por la cantidad de CIENTO CUARENTA Y OCHO PUNTO TRES MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS 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 del contrato basal; se acredita también, que el acreditado incumplió con los pagos a que se obligo, pues no apporto prueba para justificar que cubrió las amortizaciones comprendidas desde el mes de mayo de dos mil dieciséis y hasta la fecha en que se le demandó y que fue el once de mayo de dos mil dieciocho, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no justificar esto se está en la hipótesis prevista en el inciso c) de la clausula vigésima primera del fundatorio de la acción, 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 les exige el pago de una cantidad igual al crédito original que le otorgó** y lo cual es contrario a toda lógica jurídica, mayormente si confiesa la parte actora, que los demandados cubrieron noventa y seis mensualidades desde la celebración del contrato y hasta el mes de mayo 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 a los demandados al pago de la cantidad que se les 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 acoge, total o parcialmente**

las prestaciones de la parte contraria...". En observancia a esto y además a que los demandados ni tan siquiera dieron contestación a la demanda, que por tanto no erogaron 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, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción II, 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 la acción real hipotecaria que hizo valer.

SEGUNDO.- Que los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, no procede condenar a los demandados al pago de las prestaciones que se le reclaman en el promio 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 1º, 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 Secretario de Acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **catorce de diciembre de dos mil**

STANFORD UNIVERSITY OFFICE

dieciocho. Conste.

L'APM/Shr*