

Aguascalientes, Aguascalientes, a seis de febrero 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 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 crédito con constitución de 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, 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 presentan los Licenciados \*\*\*\*\*, manifestando que lo hacen en su carácter de Apoderados del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostentan, acompañan a su demanda la documental que obra de la foja ocho a la diecisiete de esta causa, relativa a la

copia certificada del instrumento notarial de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, del Libro \*\*\*\*\*, de fecha primero de noviembre de dos mil dieciséis, de la Notaria Pública número Doscientos cuarenta y tres de las de la Ciudad de México, a la que se le concede pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que los profesionistas accionantes son apoderados 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 los Licenciados \*\*\*\*\*, el cual se confiere por conducto del Licenciado \*\*\*\*\*, como Apoderado del Instituto señalado y con facultad para hacerlo, lo que legitima procesalmente a los profesionistas mencionados 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, los Licenciados \*\*\*\*\* demandan 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 164.0211 (CIENTO SESENTA Y CUATRO PUNTO CERO DOSCIENTOS ONCE) veces de Unidad de Medida y Actualización mensual (UMA) (antes Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal; conforme con el DECRETO por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado**

en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de enero de 2016), equivalente al día de hoy a la cantidad de **\$376,411.36 (TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS ONCE PESOS 36/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, que deberá de actualizarse cada vez que se incremente tal unidad de medida y actualización. Esta cantidad resulta de multiplicar **164.0211** veces unidad de medida y actualización mensual (UMA) antes Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal adeudas, por **30.4** correspondiente al número de días promedio de cada mes, por la unidad de medida y conforme a la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, el cual asciende a la cantidad de **\$75.49 (SETENTA Y CINCO PESOS CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**. Cantidad que se incrementará en la misma proporción en que aumente la Unidad de Medida y Actualización mensual (UMA) antes veces de Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal), 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 ODINARIOS** no cubiertos a razón de **una tasa del 9.00% (nueve punto cero cero por ciento) ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS**. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedó pactado en el documento Base de la Acción; **d).- El pago de INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón del **9.00% (nueve punto cero cero 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 quedó 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 párrafo 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 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 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 acredite en 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, 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, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte

actora y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar la diligencia, se cercioró de ser el domicilio de aquella por así habérselo manifestado la propia demandada y la cual se identificó con credencial de elector con fotografía, por lo que procedió a emplazarla de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó el emplazamiento, se le entregaron copias de la demanda y se le indicó que no se le dejaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco folios, 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, recabando la firma de la demandada, cumpliendo así con lo que establecen 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 la parte actora expone en el escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorios de la acción, más para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a la copia certificada que se acompañó a la demanda y obra de la foja

veintiuno a la cuarenta y dos de esta causa, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue expedida por Servidor Público en el ejercicio de sus funciones y se refiere al testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha doce de noviembre de dos mil dos, de la Notaria Pública número Veintisiete de las del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha antes indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Crédito con Constitución de 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 del Instituto señalado un crédito por la cantidad de ciento setenta y cuatro punto cuatro mil setecientas treinta y seis veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del nueve por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito en un plazo de treinta años a partir de la fecha en que se firma la escritura que lo consigna y que fue el catorce de noviembre de dos mil dos, además la acreditada pagaría intereses moratorios a una tasa del nueve por ciento anual; el haberse estipulado igualmente como causas de vencimiento anticipado del plazo, entre otras, si la acreditada dejaba de cubrir por causas 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 cláusulas primera, tercera, cuarta, quinta último párrafo y decima segunda del contrato basal y

el cual quedo sujeto también a los demás términos y condiciones que refleja la documental de referencia.

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 cada una de ellas lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere el obvio de espacio y tiempo. Le es desfavorable a la oferente, lo manifestado por su parte en los puntos octavo y decimo de hechos de su escrito de demanda, pues en el primero de ellos manifiesta en relación al año dos mil tres, que la demandada únicamente realizo cinco pagos y en el punto decimo de hechos no señala que se dejara de cubrir algún pago; con respecto al año dos mil siete en el punto octavo de hechos manifiesta que la demandada realizo diez pagos y no obstante esto en el punto diez de hechos señala que omitió el pago de cinco mensualidades; en el punto octavo de hechos indica que la demandada realizo siete pagos y no obstante esto en el punto decimo indica que dejo de cubrir el pago de nueve mensualidades; en torno al año dos mil once en el punto octavo de hechos refiere que la demandada efectuó siete pagos y en el punto decimo de hechos indica que dejo de cubrir el pago de siete mensualidades; al referirse al año dos mil catorce, en el punto octavo de hechos manifiesta que la demandada efectuó ocho pagos y no obstante esto en el punto decimo de hechos manifiesta que dejo de cubrir el pago de seis mensualidades; al referirse al año dos mil

dieciseis, en el punto octavo de hechos indica que la demandada cubrió once pagos y no obstante esto en el punto decimo de hechos afirma que dejo de cubrir el pago de diez mensualidades. De lo anterior se observa que no hay coincidencia entre los pagos omitidos y aquellos que reconoce la parte actora fueron cubiertos y esto desde luego genera falta de certeza por cuanto a la cantidad adeudada.

Y la **PRESUNCIONA** que resulta parcialmente favorable a la parte actora y esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que la parte demandada no aporó pruebas suficientes para acreditar encontrarse al corriente en el pago de las mensualidades a que se obligó en el Contrato basal, lo que arroja presunción grave por cuanto al incumplimiento de su obligación sobre el pago de las amortizaciones mensuales que corre a su cargo; más le es desfavorable el hecho de que la parte actora confiesa que se cubrieron setenta y seis pagos y que de acuerdo con esto resulta contraria a toda lógica jurídica que tan solo se redujeran diez salarios mínimos mensuales del crédito otorgado y equivale al cinco punto ochenta y ocho por ciento del total de los pagos a que se obligó y si los setenta y seis pagos equivalen al veintiuno por ciento del total del crédito que se otorgó y aun cuando refiere la parte actora que esto es porque el resto fue aplicado al pago de intereses ordinarios y demás accesorios no aporta prueba alguna que permita a su contraria verificar que dichas aplicaciones se ajustan a lo pactado en el contrato base de la acción y por ello no puede quedar al arbitrio de

la parte actora la aplicación de dichos pagos; presuncionales a las cuales se les concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que a la parte actora también le fue admitida la prueba **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, más la misma no se desahogo por causa imputable al oferente según se desprende del acta de audiencia de fecha dos de los corrientes.

**VI.-** En mérito del alcance probatorio que fue otorgado a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que la misma no justifica 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 basal, con la documental que acompañó a su demanda y obra de la foja veintiuno a la cuarenta y dos de esta causa, al demostrar con la misma que el doce de noviembre de dos mil dos, las partes de este juicio celebraron un Contrato de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, de una parte y en calidad de acreedor el \*\*\*\*\* y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de acreditada, por el cual el acreedor otorgó a esta un crédito equivalente a **ciento setenta y cuatro punto cuatro mil setecientas treinta y seis** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, además el haberse obligado la acreditada 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.

Sin embargo, no se han acreditado los demás elementos para la procedencia de la acción y relativos a la cantidad liquida que se adeuda y que la misma sea exigible, en observancia a lo siguiente: en cuanto a la cantidad liquida que se adeuda sobre el crédito otorgado, se desconoce esto dado que la parte actora no señala con claridad a partir de qué momento la demandada dejó de cumplir con su obligación de pago y además si bien en el punto octavo de hechos de su demanda refiere que solo realizó setenta y seis pagos, es de considerar que esto no es congruente con lo manifestado en el punto decimo de hechos del escrito señalado, lo que genera incertidumbre

por cuanto a la cantidad adeudada, además se desconoce la aplicación de los pagos que conlleve a un juicio razonable sobre el adeudo pendiente de cubrir respecto al crédito otorgado, pues resulta ilógico que con los setenta y seis pagos realizados por la demandada, únicamente cubriera diez salarios mínimos mensuales del total que se le otorgo si dichos pagos corresponden al veintiuno por ciento del total del crédito.

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 parte demandada no dio contestación a la demanda y que por ende no erogó gasto alguno, aun cuando la parte actora resulta perdidosa no procede condenarla al pago de los gastos y costas.

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 que en cantidad líquida tiene la demandada respecto al crédito a que se refiere el contrato basal.

**CUARTO.-** No procede hacer condenación alguna sobre 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 artículos 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.

**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 siete de febrero de los mil dieciocho. Conste.

**L'APM/Shr\***