

Aguascalientes, Aguascalientes, a doce de julio de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **\*\*\*\*\*/2014** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, la que se dicta bajo los siguientes:

#### **C O N S I D E R A N D O S**

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio la existencia de los elementos para la procedencia de la acción**". Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez

competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza y el inmueble objeto de la misma 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 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que

conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron

**IV.-** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\*, manifestando que lo hace en su carácter de apoderado del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta acompaña a su demanda la documental que obra de la foja veintidós a la cuarenta de esta causa, a la que se le concede pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que en efecto el profesionista señalado es Apoderado del \*\*\*\*\*, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas y entre ellas al ya mencionado profesionista, poder que se confiere por conducto de \*\*\*\*\* como Director General del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A) Declaración del vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria efectuado entre mi representada y mi hoy demandado el C. \*\*\*\*\*, por haber incurrido en la Clausula Vigésima, inciso c), del “Contrato de Apertura de Crédito Simple y la***

**Constitución de Garantía Hipotecaria**", lo cual se acreditara en su momento procesal oportuno; **B)** El pago de la cantidad de **\$277,922.29 (Doscientos Setenta y Siete Mil, Novecientos Veintidós Pesos 29/100 M.N.)** por concepto de **Suerte Principal**, cantidad que resulta de multiplicar **135.8624** Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal, el cual es de **\$67.29** (Sesenta y Siete Pesos 29/100 M.N.), vigente a la fecha, mismo que fue dado a conocer por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos a partir del día primero de enero de dos mil catorce, por el promedio de días de cada mes que es de **30.4** (Treinta Punto Cuatro). Cantidad que se incrementara en la misma proporción que aumente el Salario Mínimo vigente en el Distrito Federal de acuerdo con lo pactado en la **Clausula Séptima, numeral 2, ultimo párrafo, del "Contrato de Apertura de Crédito Simple y la Constitución de Garantía Hipotecaria"**, el cual se actualizara en ejecución de sentencia; **C)** El pago de **intereses Ordinarios** no cubiertos más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como base el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que, en el momento del pago haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedo pactado en la **Clausula Novena del "Contrato de Apertura de Crédito simple y la Constitución de Garantía Hipotecaria"**; **D)** El pago de **Intereses Moratorios** no cubiertos más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como base el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que, en el momento del pago haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedo pactado en la **Clausula Décima**

**Primera, en relación con la Cláusula Décima del “Contrato de Apertura de Crédito Simple y la Constitución de Garantía Hipotecaria”. E) El pago de gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación”** 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 observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial:  
**“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.”, 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 el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado 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 aquel, por así habérselo manifestado el propio demandado, a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédulas de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias 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 recabando 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 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 el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en el testimonio que se acompañó a la demanda y visto de la foja cinco a la quince de este asunto, que por referirse a la escritura pública número veintisiete mil diecisiete, del volumen trescientos noventa y nueve, de fecha dieciocho de enero de dos mil seis, de la Notaria Pública número Catorce de las 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 \*\* \*\* en calidad de acreditado, por el cual este recibió de aquel un crédito por la cantidad de CIENTO TREINTA Y CINCO PUNTO OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa del ocho punto sesenta por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito en un plazo de treinta años mediante descuentos que le haga su patrón sobre el salario que percibe, mediante una cuota mensual de treinta y uno punto siete mil ochocientos treinta veces el salario

mínimo diario que rige para el Distrito Federal, a partir del día siguiente a aquel en que su patrón haya recibido el aviso de retención, además que para el caso de incumplimiento en el pago, cubrirían intereses moratorios a una tasa del nueve por ciento anual; el haberse estipulado también como causas de vencimiento anticipado del plazo, entre otras, si la parte 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 cláusulas primera, sexta, novena, decima, y vigésima, 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 fojas dieciséis a la veintiuno de este asunto, a la cual no se le concede ningún valor, en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que su contenido no se encuentra justificado con otros elementos de prueba y que es lo exigido por el precepto legal en cita para que se le conceda valor. Además de lo anterior, se considera que quien elabora el estado de cuenta no precisa la tasa de interés que aplicó para regular los intereses ordinarios, como tampoco la temporalidad que



comprenden y lo cual es elemental para que la parte demandada pueda verificar los asientos contables relativos a dicho concepto.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es desfavorable a la parte actora, esencialmente su escrito inicial de demanda, pues en el punto séptimo de hechos reconoce la parte actora que el demandado realizó los pagos mensuales a que se obligó desde la celebración del Contrato y hasta el mes de enero de dos mil catorce y no obstante esto el accionante exige el pago total del crédito que originalmente le otorgó a la parte demandada, lo que resulta contrario a toda lógica jurídica que se adeude el monto original del crédito, aunado a que no justifica los conceptos a que se aplicaron los pagos efectuados, lo que genera incertidumbre por cuanto al saldo del crédito reclamado.

Y la **PRESUNCIONAL**, que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de resultar contraria a toda lógica jurídica el que se le adeude una cantidad igual en salarios a la que originalmente se otorgó como crédito a la parte demandada, de donde surge presunción grave de que la parte demandada no adeuda la cantidad que se le reclama por concepto de capital;

presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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

De acuerdo a lo que dispone el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado, la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, más da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes; de este precepto legal se desprende como elementos de la acción de pago de crédito con garantía hipotecaria, los siguientes: **a)** La existencia de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, celebrado entre las partes del juicio; **b)** El demostrar cuál es el adeudo que en cantidad líquida se tiene respecto del crédito que la hipoteca garantiza; y **c)** Que sea exigible, por haberse cumplido el plazo, por disposición de la ley o bien por vencimiento anticipado que derive de causa convencional justificada. En el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado la existencia del

contrato con la documental que acompañó a su demanda y obra de la foja cinco a la quince de esta causa, al demostrar con las mismas que el dieciocho de enero de dos mil seis, el demandado \*\*\*\*\* celebró con la parte actora 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 \*\*\*\*\* en calidad de acreditado, por el cual el acreedor otorgó a dicho demandado **un crédito por la cantidad de ciento treinta y cinco punto ocho mil seiscientos veinticuatro veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal**, además el haber obligado el mencionado demandado al pago de intereses ordinarios y a cubrir estos y el crédito mediante pagos mensuales consecutivos en un plazo de treinta años, también que de no pagar los intereses cubriría intereses moratorios, lo cual se desprende de las cláusulas primera, sexta, novena y decima del contrato basal.

Sin embargo, no se han acreditado los demás elementos para la procedencia de la acción y relativos a la cantidad líquida que se adeuda y que a la misma sea exigible, en observancia a lo siguiente: en cuanto a la cantidad líquida que se adeuda sobre el crédito otorgado, se desconoce esto dado que la parte actora señala en su demanda como adeudo del crédito otorgado, una cantidad igual de aquella que originalmente le confirió a la parte demandada como monto

del crédito reclamado y aun cuando en el punto séptimo de hechos de su demanda reconoce que le cubrió las mensualidades correspondientes desde la celebración del contrato y hasta el mes de enero de dos mil catorce, pues afirma que fue a partir de la del mes inmediato siguiente en que omitió realizar los pagos a que se obligó en el Contrato basal, de donde resulta contrario a la lógica jurídica que no obstante dicho pagos se sigan adeudando el total del crédito que se le otorgó a la parte demandada por lo que en razón de los pagos mencionados el adeudo debe resultar menor y se desconoce cuál es el monto real de este.

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 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 la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y que por tanto no erogo gasto alguno, no procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas aun y cuando resulta perdidosa.

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

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

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**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 liquida que el demandado tiene respecto del crédito que le fue otorgado mediante el contrato basal.

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

**QUINTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVII, 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 las 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 MONTAÑE. GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

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

*L'APM/Shr\**