

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiséis de  
junio de dos mil dieciocho.-

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

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

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos  
Civiles del Estado establece: **"Las sentencias deberán  
ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su  
contestación y con las demás pretensiones deducidas  
oportunamente en el plito, condenando o absolviendo al  
demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que  
hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren  
sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente  
a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en  
rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de  
los elementos para la procedencia de la acción."** y  
estando citadas las partes para oír sentencia se  
procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece  
la norma en cita.-

**II.** Esta autoridad es competente para conocer  
del presente juicio atento a lo dispuesto por el  
artículo 142 fracción III del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el  
mismo dispone que será juez competente el de la  
ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real  
sobre bienes inmuebles y en el presente caso se  
ejercita la acción real hipotecaria y el inmueble

motivo del mismo se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgador, aunado a ello las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, por lo que se actualiza el supuesto del artículo 137 del código antes mencionado.-

**III.-** La demanda la presentan los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderados del \*\*\*\*\* \* personalidad que acreditan con la copia fotostática certificada que acompañaron a su demanda y corre agregada de la foja siete a la cuarenta y ocho de este asunto, pues se trata de la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada del instrumento notarial numero \*\*\*\*\* , del libro \*\*\*\*\* del protocolo del Notario Público número \*\*\*\* de la Ciudad de México, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues se refiere a la instrumental pública que consigna el poder que el instituto indicado le otorga al profesionista señalado, además, la designación de Director General del \*\*\*\*\* que fue otorgada a favor de quien expidió el poder, que lo faculta para otorgar y revocar poderes generales o especiales, consecuentemente los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* están facultados para demandar a nombre del Instituto de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código de Procedimientos Civiles.-

Con el carácter que se ha indicado, los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* demandan en la vía especial hipotecaria a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , por el pago y

cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A).-** Que en 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 **205.608 VSM (VECES EL SALARIO MÍNIMO)** que equivale en pesos a **\$315,086.93 (TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHENTA Y SEIS PESOS 93/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**. **C).-** El pago de la cantidad de **9.77 VSM (VECES EL SALARIO MÍNIMO)** que equivale en pesos a **\$15,030.45 (QUINCE MIL TREINTA PESOS 45/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS** hasta la total solución del presente juicio, más los que se sigan generando. **D).-** El pago de la cantidad de **0.044 VSM (VECES EL SALARIO MÍNIMO)** que equivale en pesos a **\$67.64 (SESENTA Y SIETE PESOS 64/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS** 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 MÍNIMO)** por 30.4 treinta punto cuatro que corresponde al número de días promedio de cada mes, multiplicando su resultado por el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal que es de **\$50.57 (CINCUENTA PESOS 57/100 M.N.)** por lo que nos da como resultado las cantidades reclamadas en las prestaciones que anteceden en **VSM (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** como se pactó en el contrato base. 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 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 la hoy demandada constituyó hipoteca en garantía del pago

del crédito concedido a su favor por nuestro mandante, lo anterior en caso de que el demandado no cumpla voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas.-

G).- El pago de los gastos y las costas procesales que el presente juicio origine.”.-

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra en atención a ésto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia 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.”.- *Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).*-

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 indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y desprenderse de las mismas, que los demandados fueron emplazados en términos de ley, pues se hizo el emplazamiento en el domicilio señalado por el

actor como el de los demandados y según se desprende de las razones levantadas por el notificador en razón de los emplazamientos y que son visibles a fojas noventa y uno y noventa y ocho de autos, los emplazamientos se entendieron con \*\*\*\*\* y por conducto de esta última el del demandado \*\*\*\*\*, que por tanto el notificador se cercioró de que dicho domicilio fuera en el que viven los demandados, a quienes se les hizo saber de que contaban con el término de nueve días para que se presentaran ante este juzgado a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, entregándoles cédula de notificación, copia de los autos de fechas ocho de octubre de dos mil siete, treinta y uno de agosto y once de septiembre de dos mil diecisiete, corriéndoles traslado con copias de la demanda debidamente selladas y cotejadas por la secretaria del juzgado y se les hizo saber que de los documentos anexos no se les corrió traslado por exceder de veinticinco fojas y que por ello quedaban en la Secretaría del Juzgado para que se impusieran de su contenido, además de que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda entablada en su contra, de lo que se desprende que los emplazamientos hechos a los demandados son conformes a lo establecido en los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y pesa a ello no dieron contestación a la demanda, por lo que se procede tan solo al estudio de la acción ejercitada, toda vez que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho.-

**IV.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad establece que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el**

**demandado los de sus excepciones.”;** en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\* pasado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, visible de la foja cincuenta a cincuenta y siete de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en la fecha antes indicada, las partes de este juicio celebraron contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, el Instituto actor como acreditante y \*\*\*\*\* con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* como acreditados, con el carácter, términos y condiciones que de dicho documento se desprende.-

**DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en la copia certificada del ESTADO DE CUENTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO, expedido por el \*\*\*\*\* validada por el Subgerente del Área jurídica de la Delegación Regional de Aguascalientes, visible en la foja seis de los autos, a la que no se le concede valor en observancia a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que si bien es cierto, en el mismo se dice que la parte demandada tiene tres mensualidades vencidas, sin embargo, no se establece la fecha a partir de la cual se dice fue el citado

incumplimiento, aunado a que su contenido no se encuentra adnuniculado con algún otro elemento de prueba que sirva para acreditar que la parte demandada incurrió en mora, en virtud de que en el escrito inicial de demanda no se señala la fecha a partir de la cual la parte demandada haya dejado de realizar el pago de las amortizaciones mensuales a que se obligó y así tener una base para concluir que efectivamente dejó de pagar las amortizaciones que refiere el actor por lo cual, no hay base para contabilizar las amortizaciones que se dice se dejaron de pagar.-

**CONFESIONALES DE POSICIONES,** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha veintiséis de junio del año en curso, a las que se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a los mismos se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que recibieron un crédito para adquisición de vivienda del instituto actor en fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis, cuyo monto ascendió a la cantidad de CIENTO NOVENTA Y UN VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL PARA EL DISTRITO FEDERAL contrato que se celebró dentro de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, mismo que se garantizó con una hipoteca sobre el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad,

gravamen que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real \*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes; que dicho contrato les impone como una de sus obligaciones estar al corriente en sus pagos, que se plasmó como causa de vencimiento anticipado en el contrato fundatorio de la acción el adeudar más de dos mensualidades consecutivas o tres mensualidades no consecutivas en el lapso de un año, que durante la vigencia del contrato fundatorio han dejado de pagar dos mensualidades consecutivas al instituto actor y que antes de la presentación de la demanda, que fue el día uno de octubre de dos mil siete, se les ha requerido en forma constante el pago de los adeudos que tienen con dicho instituto, que al darse una causal de rescisión en el convenio contenido en el documento fundatorio de la acción, se podría dar por terminado anticipadamente el crédito y pedir el pago inmediato del mismo. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado. No pasa desapercibido para esta autoridad que a los demandados se les tuvo por confesos de la novena posición articulada en el sentido de que reconocen que durante la vigencia del contrato fundatorio de la acción, dejaron de pagar doce meses al instituto actor hasta la fecha de presentación de demanda, sin embargo, los hechos contenidos en la posición en comento, no fueron mencionados en el escrito inicial de demanda, razón por la cual no forman parte de la litis y pese a que se les tuvo por confesos de la misma no puede beneficiar al oferente según lo previsto por el artículo



337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues para que pueda beneficiar al oferente debe ser realizada respecto a hechos concernientes al negocio, lo que en el caso no ocurrió con dicha posición.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por ésto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 341 y 345 del Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad, la cual no resulta favorable a la parte actora, toda vez que de autos no se desprende fecha alguna a partir de la cual deberán de contarse las dos amortizaciones seguidas o tres amortizaciones no consecutivas en el transcurso de un año y que son las afirmadas por el actor para el efecto de considerar de que efectivamente la parte demandada incurrió en mora.-

**PRESUNCIONAL** la que es desfavorable a la parte actora, en virtud de que de autos no se desprende actuación, prueba o presuncional alguna que le favorezca a su parte para acreditar los extremos de su acción, lo anterior de conformidad a lo que establece el artículo 352 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado.-

**V.-** Pues bien, con los elementos de prueba aportados conlleva a establecer la improcedencia de la acción ejercitada, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

Esta autoridad no está facultada para suplir la deficiencia de la demanda del actor en cuanto a la fecha en que la parte demandada dejó de cumplir con sus obligaciones de pago, de conformidad con lo que disponen los artículos 225 y 234 del Código de Procedimientos

Civiles vigente para el Estado, porque tal circunstancia no es de aquellas a que se refiere el precepto señalado en primer orden, además porque se infringiría el principio de igualdad procesal consagrado en el último de los dispositivos anunciados.-

Atendiendo a esto y a la circunstancia de que no hay certeza por cuanto al momento en que la parte demandada dejó de pagar las amortizaciones a que se obligó en el contrato basal porque la parte accionante señala que se encuentra adeudando tres mensualidades consecutivas y agrega que además las que se sigan venciendo, sin señalar la fecha en que a su dicho la parte demandada dejó de cubrir las amortizaciones que refiere y al no señalar la fecha a partir de la cual la parte demandada dejó de hacer sus pagos para corroborarlo con el estado de cuenta que exhibe es que no hay certeza de lo afirmado por el actor, más aún que no se concedió valor probatorio alguno al estado de cuenta referido, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

Todo lo anterior conlleva a declarar improcedente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito que la hipoteca garantiza al no estar demostrado que la parte demandada incurriera en mora, pues cuando tal acción se ejercita con sustento en un contrato de crédito a cubrir mediante parcialidades, es un elemento de procedibilidad de la acción el señalar con toda precisión la fecha en que se dio el incumplimiento, pues aún cuando la parte actora señala que esas tres mensualidades consecutivas se desprenden del estado de cuenta que anexó

a su demanda, al mismo no se le concedió valor probatorio alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, las que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo además de que en dicho estado de cuenta solamente se dice que se encuentran tres periodos vencidos, sin que se diga cuáles son esos tres periodos para poder establecer el incumplimiento de la demandada y ante esto, la parte demandada no podría tener conocimiento de la fecha que se le imputa de incumplimiento para preparar efectivamente su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.-

En mérito de lo anterior, se declara que no procede sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria, al no haberse acreditado que le asista razón a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo para el cumplimiento de la obligación principal, derivada del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria base de la acción, por lo que las partes deben sujetarse a lo estipulado en el mismo de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.-

Pese a lo anterior no se hace especial condena por concepto de gastos y costas, ya que si bien no se acogieron las pretensiones de la parte actora, la parte demandada no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que no se deriva erogación alguna que se haya hecho de su parte por motivo del presente juicio, lo anterior de conformidad con los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en

lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555, 558 al 560-B y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Que la parte demandada no dio contestación a la demanda.-

**TERCERO.-** No procede declarar vencido anticipadamente el plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, por no haberse demostrado que la parte demandada incurriera en mora en los pagos parciales a que se obligó en dicho contrato.-

**CUARTO.-** En consecuencia de lo anterior, no procede sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria en el contrato basal.-

**QUINTO.-** No se hace especial condena por concepto de gastos y costas por las razones que quedaron asentadas en el último considerando de esta resolución.-

**SEXTO.-** Con fundamento en 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 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente.-**

**A S I**, definitivamente lo sentenció y firman el, C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ** por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**. Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho.- Conste.

**L´ECGH/dspa\***