

Aguascalientes, Aguascalientes, a siete de febrero de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2015 que en la vía **ESPECIAL RECURSIVA** 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 se ubica en esta entidad federativa. 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 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 legal del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaño a su demanda documental de la que se dejo

copia certificada que obra de la foja once a la veintinueve de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere al instrumento notarial número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha seis de junio de dos mil catorce, de la Notaría Pública número diecisiete de la de la Ciudad de Tlalnepantla de Az del Estado de México, acreditándose con la misma que en efecto el licenciado \*\*\*\*\* es apoderado legal 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 mencionado profesionista, el cual se confiere por conducto del Maestro \*\*\*\*\* 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 accionante para demandar a nombre del \*\*\*\*\* de acuerdo a lo que disponen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 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).- Para que por Sentencia Definitiva se declare el VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre mi representada y el hoy demandado C. \*\*\*\*\* por haber incurrido en la clausula VIGESIMA PRIMERA DEL ANEXO A) DENOMINADO CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACION en relación a la Clausula Primera de las clausulas financieras de la APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA del contrato en mención; B).- El pago por de la cantidad de 143.842 (CIENTO***

**CUARENTA Y TRES PUNTO OCHO, CUATRO Y DOS)** Veces el Salario mínimo mensual vigente en el distrito Federal, cuyo equivalente en Moneda Nacional al momento del otorgamiento del crédito lo fue de **\$261,580.88 (DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS 88/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, cantidad que se obtiene de multiplicar los **143 842 "VSMM) (CIENTO CUARENTA Y TRE PUNTO OCHO, CUATRO Y DOS)** veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el distrito Federal) por 30.4 que corresponde al número de días promedio de cada mes, y multiplicando su resultado por el Salario Mínimo Diario Vigente en el Distrito en el año 2011, de acuerdo a la Comisión Nacional de Salarios Mínimos y que es de **\$59.82 (CIENCUENTA Y NUEVE PESOS 82/100 M.N.)** por lo que nos da como resultado la cantidad reclamada en esta prestación en VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL), y las cuales se incrementaran en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario vigente en el Distrito Federal de acuerdo a lo pactado en la cláusula **PRIMERA** del contrato de otorgamiento de crédito simple y de la constitución de hipoteca, así como de lo previsto en la **Cláusula Quinta** de las "Condiciones Generales de Contratación" Anexo A) y lo establecido en el documento denominado como "Carta de condiciones financieras Definitivas" Anexo 3), documentos todos los cuales conforman la base de la acción que se intenta y que se deberá actualizar en ejecución de sentencia; **C).- El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS**, no cubiertos más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, o bien la total solución del presente Juicio, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como base el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, en que en el momento del pago haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos de conformidad con lo pactado en la **CLAUSULA PRIMERA** de las cláusulas relativas al Contrato de Otorgamiento de Crédito Simple y Constitución de

Garantía Hipotecaria, y lo previsto en el **Anexo B** del documento denominado **Carta de condiciones financieras Definitivas** y del **ANEXO A) CLAUSULA DECIMA** documentos todos los contrato fundatorio base de la acción y con una tasa del **7.0% (siete punto cero por ciento) anual; D).- El pago por concepto de INTERESES MORATORIOS no cubiertos más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, o bien la conclusión del presente juicio, 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, que haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la **Clausula PRIMERA** de las cláusulas relativas al Contrato de Otorgamiento de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecario, y lo previsto en el **Anexo B** del documento denominado **Carta de Condiciones financieras Definitivas** y del **ANEXO A) CLAUSULA DECIMA SEGUNDA**, documentos todos del contrato fundatorio base de la acción, a razón del **11.2% (once punto dos por ciento) anual; E).- Por la Declaración Judicial de que las cantidades que no hubiere cubierto el ahora demandado a favor de mi representada, le sean aplicadas en concepto de uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, en relación con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del \*\*\*\*\*(INFONAVIT); F).- El pago de los gastos y costas procesales 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 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.”, consulte bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.

Procediéndose 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 de Procedimientos Civiles vigente del Estado; desprendiéndose de las mismas que el demandado fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercióro de ser el domicilio del demandado \*\*\*\*\*, 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 se le indicó que no se le dejaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas, que los originales quedaban a su

disposición en la secretaría del Juzgado para que se impusiera de su contenido, 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 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 el actor expone en su 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 que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, a quien en audiencia de fecha dos de los corrientes se le declaró confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto, que en fecha cuatro de noviembre de dos mil once recibió un crédito del \*\*\*\*\*, por la cantidad ciento cuarenta y tres punto ocho mil cuatrocientas veinte veces el salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal, reconociendo igualmente que el crédito señalado lo garantizó con una hipoteca sobre el inmueble ubicado en

\*\*\*\* Igualmente el haberse obligado a cubrir intereses ordinarios a una tasa del siete por ciento anual y a cubrir el crédito y sus intereses en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales, además el haberse obligado a pagar intereses moratorios a razón del once punto veinte por ciento anual; aceptando de igual forma que en el contrato en que se consigna el crédito se 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, además que ha sido omiso en pagar dos mensualidades no consecutivas y también tres no consecutivas en el curso de un año e igualmente que recibió notificación de adeudo en su domicilio y que es el dado en garantía hipotecaria; confesional a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 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 aportó prueba alguna que las desvirtúe 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 definitivas y Condiciones Generales de Contratación que obran de la foja treinta a la cincuenta 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 dos mil seiscientos noventa, de fecha cuatro de noviembre de dos mil once, de la Notaria Pública número Veintisiete de las del Estado y las demás al provenir de las partes y su contenido estar adinistrado 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 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 tres punto ocho mil cuatrocientos veinte veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del siete 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 cincuenta y uno y cincuenta y dos 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; por otra parte, resulta contrario a toda lógica jurídica que en la documental en análisis se observe que para el primero de marzo de dos mil doce el saldo del crédito es de ciento cuarenta y dos punto dos mil doscientas setenta veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal y que para el treinta de septiembre de dos mil trece dicho saldo se incrementara a ciento cincuenta y cinco punto ocho mil veinte veces el indicado salario, 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, incremento que no puede 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 desfavorable a la parte actora, esencialmente su escrito inicial de demanda, en el que en el punto décimo de hechos reconoce la parte actora que el demandado realizó el pago del mes de diciembre dos mil once, así como todas las mensualidades correspondientes al dos mil doce y cinco pagos de dos mil trece, lo que da un total de dieciocho mensualidades y no obstante esto el accionante exige el pago total del crédito que originalmente le otorgo al demandado, 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 otorgo como crédito al demandado, al reconocer que este realizó dieciocho pagos mensuales por cuanto a dicho crédito, 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, no es capaz de determinar que dicha parte no acredita 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 con las documentales que acompañó a su demanda y obran de la foja treinta a la cincuenta de esta causa, al demostrar con las mismas que el cuatro de noviembre de dos mil once, el demandado \*\*\*\*\* celebro con el actor un Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, de una parte

y en calidad de acreedor el \*\*\*\*\* y de la otra parte el demandado en calidad de deudor, por el cual el acreedor otorgó a dicho demandado **un crédito por la cantidad de ciento cuarenta y tres punto ocho mil cuatrocientas veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal**, además el haberse 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 la Carta de Condiciones Generales del contrato, Cláusulas octava, décima, décima segunda y vigésima primera 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 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 del que originalmente le confirió a la parte demandada y aun cuando en el punto decimo de hechos de su demanda reconoce que le cubrió dieciocho mensualidades, de donde resulta contrario a toda lógica jurídica que no obstante dicho pagos se sigan adeudando el total del crédito que se le otorgo al demandado, 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 el demandado 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 líquida 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 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 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 ocho de febrero de dos mil dieciocho. Conste.

**L'APM/Shr\***