

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticinco de mayo de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2016 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 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 vigentes 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 seis a la veinticuatro de esta causa, a la que se le

conceder 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 el documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas y entre ellas al ya mencionado, 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 CRISTIAN ISRAEL DIAZ RAMIREZ demanda 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 100.9998 (CIEN PUNTO NUEVE, NUEVE, NUEVE, OCHO) VSMM (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL) o su equivalente al día de hoy de por la cantidad de \$224,261.57 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 57/100 M.N.), por concepto de SUERTE PRINCIPAL. Esta cantidad resulta de multiplicar 100.9998 (CIEN PUNTO NUEVE, NUEVE, NUEVE , OCHO) VSMM (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL) por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el Salario Mínimo Diario de \$73.04 (SESENTA Y TRES PESOS 04/100M.N.) vigente a la fecha, dada a conocer por la Comisión Nacional de Salario Mínimos. Dicha cantidad se incrementará 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 actualizara en Ejecución de Sentencia; c).- El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS sobre saldos insolutos no cubiertos, más los que**

se siga generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón de una tasa de interés anual del **4.6% (CUATRO PUNTO SEIS POR CIENTO)** Cantidad que se determinará y se actualizará en ejecución de sentencia, tal y como quedo pactado en el documento base de la acción; **d).- El pago por concepto de INTERESES MORATORIOS** no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, a razón de una tasa de interés anual fija del **9.0% (NUEVE PUNTO CERO POR CIENTO)**. Cantidad que se determinará y se actualizara en ejecución de sentencia, tal y como quedo pactado en el documento base de la acción, **e).- La declaración judicial de que los pagos realizados por los demandados y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada, lo anterior en términos del artículo 49 párrafo tercero de la Ley del ******* **ARTÍCULO 49.-** Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirá y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos. Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo. **En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan 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 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**

reclamando; 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.

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.”, 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 una persona que dijo llamarse ***** ser suegro del demandado, además vivía en el mismo domicilio que aquel y por cuyo conducto se le emplazó por medio de cedula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó el emplazamiento, 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 y además que contaba con el término de nueve días para contestar la demanda instaurada en su contra, 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 parte 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 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 **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha diecisiete de mayo de dos mil dieciocho fue declarado confeso de aquellas posiciones que

por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera ser cierto que el dieciséis de febrero de dos mil nueve, celebró un contrato de otorgamiento de crédito con el *****, por el cual éste le otorgó un crédito por la cantidad equivalente a cien punto nueve mil noventa y ocho veces el Salario Mínimo Mensual vigente para el Distrito Federal, el cual destinó para la adquisición del inmueble *****, igualmente el haberse obligado a cubrir el crédito y sus intereses en un plazo de treinta años mediante pagos mensuales, 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 acepta como cierto que su parte se ha abstenido de realizar el pago de las amortizaciones desde el mes de marzo de dos mil quince respecto al crédito a que se refiere la presente causa; 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, Condiciones Generales de

Contratación y Carta de Condiciones Financieras definitivas que obran de la foja veintiséis a la cuarenta y dos 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 *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número treinta y ocho de las del Estado y las demás al provenir de las partes y su contenido estar adninculado 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 cien punto nueve mil novecientos noventa y ocho veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cuatro punto seis 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 de nueve por ciento anual; el haberse estipulado también como causas de vencimiento anticipado del plazo, entre otras, si el acreditado 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 e), 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 acompañó a la demanda y que obra a fojas cuarenta y tres a la cuarenta y siete 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 noveno de hechos reconoce la parte actora que la demandada realizo los pagos mensuales a que se obligo desde la celebración del Contrato y hasta el mes de marzo

de dos mil quince y no obstante esto el accionante exige el pago total del crédito que originalmente le otorgo a la 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 otorgo como crédito a la 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 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 veintiséis a la cuarenta y siete de esta causa, al demostrar con las mismas que el dieciséis de febrero de dos mil nueve, el demandado ***** celebró con el actor 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 cien punto nueve mil novecientos noventa y ocho 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 el adeudo 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 noveno de hechos de su demanda reconoce que le cubrió las mensualidades correspondientes desde la celebración del contrato y hasta el mes de marzo de dos mil quince, que fue la fecha en que dejó de realizar sus pagos, de donde resulta contrario a toda lógica jurídica que no obstante dicho pagos se sigan adeudando el total del crédito que se le otorgo 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 anexas 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, 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 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. VICTOR HUGO DE LUNA GARCIA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho. c.c.c.te.

L'AIM/Shr