

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2018 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. 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 Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y la anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de los demandados, 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

celebración.

**IV.-** La demanda la presenta la Licenciada \*\*\*\*\*, manifestando que lo hace en su carácter de apoderada legal del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda documental que obra de la foja siete a la dieciséis 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 \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública número doscientos cuarenta y tres de las de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto la Licenciada \*\*\*\*\* es apoderada 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 a la mencionada profesionista, el cual se confiere por conducto del Licenciado \*\*\*\*\* 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 a la 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, la Licenciada \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a).- La declaración Judicial del Vencimiento Anticipado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA**

HIPOTECARIA efectuado entre mi representada (\*\*\*\*\*) y la parte demandada los C. \*\*\*\*\* y C. \*\*\*\*\* por haber incurrido los ahora demandados en la **CLAUSULA DECIMA "CAUSALES DE RESCISION" DEL CAPITULO "OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTIA"**; b).- El pago de la cantidad de **180.0000 VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL)** o su equivalente al día de hoy por la cantidad de **\$483,505.92 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCO PESOS 92/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**. Esta cantidad resulta de multiplicar de **180.0000 VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL)** por **30.40** correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el **Salario Mínimo Diario de \$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.)** vigente a la fecha, dado a conocer por en el **Diario Oficial de la Federación**. c).- El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de **UNA TASA del 8% (OCHO POR CIENTO) ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS**. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción; d).- El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón **9.0% (NUEVE POR CIENTO) ANUAL** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Cantidad que se determinara y se actualizara en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción; e) La de 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 de la Ley del \*\*\*\*\***, que a la letra dice: **ARTICULO 49.- "...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 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 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 Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no dieron 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 emplazarlos, 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.”, *consultado bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*”. desprendiéndose de las mismas que los demandados fueron emplazados 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

realiza el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por así habérselo informado el primero de ellos y el cual manifestó ser esposo de su codemandada, emplazando a \*\*\*\*\* de manera personal y directa y a la demandada \*\*\*\*\* por conducto de aquel, dejándole cédulas de notificación en las que se insertó íntegramente el auto que ordenó los emplazamientos, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma y además se les hizo saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la persona con quien se entendió la diligencia, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así los demandados no dieron contestación a la demanda.

V.- Establece el artículo 23 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 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:

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES**, a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, quienes en audiencia de fecha siete de noviembre del año en curso fueron declarados confesos de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que el treinta de

junio de mil novecientos noventa y nueve celebraron un contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, de una parte el \*\*\*\*\* como acreedor y de la otra parte \*\*\*\*\* con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* como acreditados, por el que el Instituto le otorgó un crédito por la cantidad equivalente a ciento ochenta veces el Salario Mínimo Mensual vigente para el Distrito Federal, el cual se destino para la adquisición del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, aceptando que el saldo de crédito se ajustaría cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General vigente en el Distrito Federal, además al pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos y a cubrir estos como el crédito en un plazo de treinta años de pagos efectivos o sea de trescientos sesenta pagos mensuales, comprometiéndose a pagar puntualmente dichos pagos y en dado caso de dejar de cubrirlos el Instituto podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y hacer efectiva la garantía hipotecaria en el supuesto de que el trabajador dejara de cubrir por causas imputables a él dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un mismo año, aceptando de igual forma que omitieron realizar sus pagos desde el mes de **Agosto de dos mil diecisiete**, además de que fueron requerido extrajudicialmente por el pago de las amortizaciones omisas y también garantizando el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del Contrato, constituyendo hipoteca en primer

lugar y grado a favor del \*\*\*\*\* sobre la vivienda antes mencionada, confesionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en el testimonio que se acompañó a la demanda y visto de la foja dieciocho a la veintisiete de este asunto, que por referirse a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, se le otorga 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 en la fecha antes indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Otorgamiento de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, de una parte el \*\*\*\*\* con el carácter de acreedor y de la otra parte \*\*\*\*\* con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* en calidad de acreditado, por el cual se le otorgo a este un crédito por la cantidad de CIENTO OCHENTA veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligaron a cubrir intereses ordinarios a una tasa que fluctuara entre cuatro y el ocho por ciento anual y para el caso de incumplimiento intereses moratorios una tasa del nueve por ciento anual, además a

cubrir estos y el crédito en un plazo de treinta años, mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas, contados a partir de la fecha en que se le dé a su patrón el aviso de retención respectivo, 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, tercera, cuarta y décima numeral 1) del referido contrato basal.

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 cuyo punto décimo de hechos reconoce la parte actora que los demandados realizaron el pago de las amortizaciones a que se obligaron hasta el mes de julio de dos mil diecisiete, pues señala que fue a partir del mes de agosto del mencionado año que se abstuvieron de pagar las mismas, lo que comprende una confesión expresa de su parte de que los demandados cubrieron setenta y seis amortizaciones y no obstante esto el accionante exige el pago total del crédito que originalmente le otorgo a los demandados, 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.

Ciertamente la actora señala que se le otorgaron dos prorrogas a la parte demandada, la primera del \*\*\*\* y la segunda del \*\*\*\*, lo que no queda demostrado, pues en relación a esto alude como prueba al estado de adeudo que su parte anexo al escrito inicial de demanda, **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la certificación de adeudos que se acompañó a la demanda y que obra a foja veintiocho a treinta y siete del presente juicio, 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, aunado a que contrario a lo que afirma la parte actora, no puede hablarse de prorroga si de la documental de referencia se desprenden pagos efectuados hasta el dos mil tres y además es injustificable matemáticamente que del treinta de abril de dos mil once al treinta de junio de dos mil doce el crédito se incrementara de ciento veintitrés punto ochenta y siete a ciento sesenta y cinco punto quince veces el salario mínimo vigente para el Distrito Federal. Además de lo anterior, se considera que quien elabora el estado de adeudo no precisa la tasa de interés que aplicó para regular los intereses ordinarios aun y cuando en el Contrato basal se dice que los mismos fluctuaran entre el cuatro y el ocho por ciento anual, por lo que se desconocen las tasas de interés que aplico, lo que genera incertidumbre por cuanto a la tasa de interés que se aplico; no se señalan los días del periodo que comprende la

regulación de intereses, elemento este y el antes señalado que son elementales para verificar la cantidad de intereses que se reclama; por otra parte, se observan incrementos al saldo del crédito y sin que en la demanda ni en el estado de adeudo se establezca la causa de ello, lo que desde luego genera estado de indefensión a la parte demandada. Todo lo anterior da sustento para no otorgarle valor alguno a la documental mencionada.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable también 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 los demandados, al reconocer que estos realizaron setenta y seis pagos 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, 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 dieciocho a la veintisiete de esta causa, al demostrar con la misma que en fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y nueve, el demandado \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* celebró con la parte actora un Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, de una parte y en calidad de acreedor el \*\*\*\*\* y de la otra parte el demandado \*\*\*\*\* con el consentimiento de su esposa \*\*\*\*\*, por el cual el acreedor otorgó al demandado un crédito por la cantidad de **CIENTO OCHENTA VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL**, además el haberse obligado al pago de intereses ordinarios **sin que se precisara la tasa de interés que comprendería**, así como 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, tercera, cuarta y décima numeral 1) del referido 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 décimo de hechos de su demanda reconoce que dejó de cubrir las mensualidades correspondientes hasta el mes de julio de dos mil diecisiete, de donde resulta contrario a toda lógica jurídica que no obstante dichos pagos se siga adeudando el total del crédito que se les otorgó originalmente a los demandados, 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 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 los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y que por tanto no erogaron 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 los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda.

**TERCERO.-** En consecuencia a lo anterior, no procede condenar a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* 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 los demandados tienen respecto del crédito que les fue otorgado mediante el contrato base.

**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 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 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.

**SECRETARÍA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veintidós de noviembre de dos mil dieciocho**. Conste.

**L'APM/Shr\***