

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de octubre de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017 que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el ***** en contra de ***** y ***** Y/O ***** *****, 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 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 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 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, 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 presentan las Licenciadas ***** y *****, manifestando que lo hacen en su carácter de Apoderadas del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompañan a su demanda la documental que obra de la foja quince a la diecinueve de esta causa, relativa a la

copia certificada de la escritura pública número *****, del Libro *****, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil dieciséis, de la Notaria Pública número Doscientos cuarenta y tres de las de la Ciudad de México, la que tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que las Licenciadas ***** y ***** son apoderadas 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 profesionista mencionada, poder que se confiere por conducto del Licenciado ***** como Apoderado del Instituto señalado y con facultad para otorgar poderes, lo que legitima procesalmente a las Licenciadas ***** y ***** para demandar a nombre del *****, en términos de lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil, así como 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, las Licenciadas ***** y ***** demandan a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *A) Para que por sentencia firme se declare RESCINDIDO del contrato de "Compraventa" y "Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria", base de la acción y VENCIDO ANTICIPADAMENTE el plazo para el pago del crédito y que desde luego acompañe al presente escrito; B) Para que por sentencia firme se condene a las partes demandadas al pago de 36.4545 (treinta y seis punto cuatro mil quinientos cuarenta y cinco) veces el salario mínimo mensual vigente en la Ciudad de México, que a la fecha equivale a la cantidad de \$88,701.67 (OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS*

UN PESOS 67/100 M.N.) para el caso de la C. ***** y/o ***** ***** y 140.0000 (ciento cuarenta y seis punto cero, cero, cero, cero) veces el salario mínimo mensual vigente en la Ciudad de México, que a la fecha equivale a la cantidad de \$355,249.53 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 53/100 M.N.) para el caso del C. *****O respectivamente, como suerte principal, cantidades que resultan de multiplicar la suerte principal en veces Salario Mínimo Mensual por 30.4 (treinta punto cuatro), cantidad que corresponde al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el Salario Mínimo Diario Vigente el cual es de \$80.04 (ochenta punto cero cuatro) dado a conocer por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos el 1° (primero) de enero del año 2017 (dos mil diecisiete). Cantidades que se actualizaron y seguirán actualizándose en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario vigente de acuerdo a lo pactado en las fracciones PRIMERA y QUINTA respectivamente, la cláusula de "Contrato de Otorgamiento de Crédito con Garantía Hipotecaria" del contrato de la acción y que se actualizarán en la ejecución de sentencia; C) El pago de intereses anuales ordinarios al 4.00% (cuatro, punto cero, cero) para C. ***** y/o ***** ***** y del 7.50% (siete punto cincuenta por ciento) para C. *****O, respectivamente, no cubierto, más lo que se siga generando hasta la total solución del presente juicio, más lo que se siga generando hasta la liquidación total del adeudo; D) El pago de intereses anuales moratorios al 9.00% (nueve punto cero, cero por ciento) no cubierto, más lo que se siga generando hasta la total solución del presente juicio, más lo que se siga generando hasta la liquidación total del adeudo; E) El pago de la cantidad que se siga generando por los conceptos anteriores, hasta la total solución de presente juicio; F) Para que mediante sentencia judicial se ordene la subasta judicial del bien inmueble dado en garantía hipotecaria para el caso en que los demandados no cumplan voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas; G) El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación

del presente juicio hasta su total solución; y H) La cancelación del crédito número 0103053687 (cero, uno, cero, tres, cero, cinco, tres, seis, ocho, siete) y 0103053741 (cero, uno, cero, tres, cero, cinco, tres, siete, cuatro, uno).".

Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados *****, ***** Y/O ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia 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 demandados 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.* 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 indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente a las actas que se levantaron de

la Diligencia de emplazamiento y que corren agregadas a fojas treinta y cuatro y treinta y nueve de esta causa, desprendiéndose de las mismas que los demandados ***** y ***** Y/O ***** fueron emplazados en términos de ley, pues la diligencias correspondientes se realizaron en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde viven los demandados y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, por así haberse manifestado ***** quien manifestó ser hijo de los demandados y vivir ahí, quien se identificó con credencial de elector, y por cuyo conducto se procedió a emplazar a los demandados ***** y ***** Y/O ***** **, dejándoles cédulas de notificación en las que se insertaron de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y se les hizo saber por el mismo conducto que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma de la persona con quien se entendieron las diligencias, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 108, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

IV.- 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 la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el Testimonio Notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja cinco a la doce de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil tres, de la Notaria Pública número Veintisiete de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno 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 y Constitución de Garantía Hipotecaria, de una parte el ***** con el carácter de acreedor y de la otra parte ***** y ***** ***** en calidad de acreditados, por el cual estos recibieron de aquel dos créditos, uno por la cantidad de CIENTO CUARENTA Y SEIS veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y el otro por la cantidad de TREINTA Y SEIS PUNTO CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO veces el salario mencionado y sobre los cuales se obligaron a cubrir intereses ordinarios a una tasa del siete punto cincuenta por ciento anual y cuatro por ciento anual respectivamente, además a cubrir estos y los créditos 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; el haberse estipulado también como causa de vencimiento anticipado del plazo para el pago

de los créditos, entre otras, si los acreditados dejaban de cubrir por causas imputables a ellos, dos pagos o tres no consecutivos en el curso de un año, todo lo anterior según se desprende de las cláusulas primera, tercera, cuarta y decima segunda inciso 1) del Contrato basal.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y a la cual le es parcialmente favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Le es desfavorable, la circunstancia de que el contrato basal se celebró el veinticuatro de noviembre de dos mil tres y en el punto sexto de hechos de la demanda, la parte actora refiere que los demandados dejaron de pagar las mensualidades a que se obligaron a partir del mes de junio de dos mil nueve, lo que comprende un reconocimiento expreso de la parte actora de que los demandados cubrieron sesenta y seis mensualidades.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de resultar contrario a toda lógica jurídica que a la fecha en la cual ha accionado, siendo el catorce de noviembre de dos mil diecisiete, los demandados le adeuden una suma igual del monto original de los créditos que les otorgó en salarios mínimos, si por otra parte reconoce que los demandados le cubrieron sesenta y seis amortizaciones mensuales hasta el mes de junio del dos

mil nueve, luego entonces es inadmisibile que los adeudos por cuanto a los créditos reclamados sean igual a los que se otorgaron originalmente y contrario a ello hay presunción grave de que dichos adeudos sean menores del crédito original, en razón de los pagos efectuados; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 252 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 determinar que en el caso no le asiste derecho a la parte actora para exigir de los demandados el pago de las cantidades que se les reclaman por concepto de suerte principal, y de aquellas que establece en el proemio de su demanda como anexidades de la misma, como tampoco para demandar la rescisión del Contrato de Compraventa que se consigna en el fundatorio de la acción, en observancia 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 de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, esto con la documental pública que acompañó a su demanda y obra de la foja cinco a la doce de este asunto, al probar con la misma que el veinticuatro de noviembre de dos mil tres, las partes de este juicio celebraron el contrato mencionado, de una parte y en calidad de acreedor el ***** y de la otra parte ***** y ***** en calidad de deudores, por el cual el acreedor otorgó a estos dos créditos, el primero por la cantidad de CIENTO CUARENTA Y SEIS veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal y el segundo por la cantidad de TREINTA Y SEIS PUNTO CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO veces el salario antes mencionado, además el haberse obligado los acreditados al pago de dichos créditos en un plazo de treinta años, mediante el pago de amortizaciones mensuales consecutivas y sujeto a las demás condiciones que se desprenden del contrato basal; se acredita también, que los acreditados incumplieron con los pagos a que se obligaron, pues no aportaron prueba para

justificar que cubrieron las amortizaciones comprendidas desde el mes de junio de dos mil nueve y hasta la fecha en que se les demandó que fue el catorce de noviembre de dos mil diecisiete, no obstante de que les corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no justificar esto se está en la hipótesis prevista en el inciso 1) de la cláusula Decima Segunda del fundatorio de la acción, en donde las partes estipularon como causas de vencimiento, entre otras, la falta de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, por lo que hay causa de vencimiento anticipado del plazo convenido para el cumplimiento de la obligación principal.

Sin embargo, resulta improcedente la acción toda vez que la parte actora no acreditó cual es la cantidad líquida que a la fecha de presentación de su demanda adeudan los demandados ***** y ***** respecto a los créditos que les concedió, **por lo que les exige el pago de una cantidad igual al crédito original que les otorgó** y lo cual es contrario a toda lógica jurídica, mayormente si confiesa la parte actora, que los demandados cubrieron sesenta y seis mensualidades desde la celebración del contrato y hasta el mes de mayo de dos mil nueve, luego entonces si la cantidad líquida adeudada es un elemento esencial para la procedencia de la acción, dado que al emitir condena sobre el pago de lo adeudado debe señalársele a la demandada cual es el

monto de su obligación en cantidad líquida para el efecto de que cumpla forzosamente con la misma, por lo que al no acreditarse 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 las cantidades que se les reclaman por concepto de capital, ni a las anexidades que como consecuencia de aquella se exigen, de donde también deriva lo improcedente de sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria.

En cuanto a la acción de rescisión del Contrato de Compraventa, que también se consigna en el testimonio de la escritura pública visto de la foja cinco a la doce de esta causa, y se considera que la parte actora no está legitimada para ejercitar tal acción, pues dicho contrato se celebró por la Sociedad Mercantil denominada ***** en calidad de vendedora y de la otra parte ***** y O ***** ***** en calidad de compradores, dado que la legitimación Ad Causam consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal,

puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva. *Época: Novena Época. Registro: 169271. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Julio de 2008 Materia(s): Civil. Tesis: VI.3o.C. J/67. Página: 1600.*”.

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 además a que los demandados ni aun siquiera dieron contestación a la demanda, que por tanto no erogaron gasto alguno y en razón de esto no se hace condenación especial por cuanto a los gastos y costas del juicio.

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 la acción real hipotecaria que hizo valer; y por cuanto a la acción de rescisión de contrato de compraventa no está legitimada para ejercitar la misma.

SEGUNDO. Que los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, no procede condenar a los demandados 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 la parte demandada tiene respecto del crédito que le fuera otorgado mediante el contrato base de la acción.

CUARTO.- No se hace condenación especial en 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 referan 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 de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L'APM/Shr*