

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciocho de diciembre 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 \*\*\*\*\*, 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 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 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, acompaña a su demanda documental que obra de la

foja cinco a la trece 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 primero de noviembre de dos mil dieciséis, de la Notaría Pública número Doscientas cuarenta y tres de las de la Ciudad 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 del mencionado profesionista, el cual se confiere por conducto del Licenciado \*\*\*\*\* como Apoderado del Instituto demandante y con facultad para hacerlo, lo que legitima procesalmente al accionante para demandar a nombre del \*\*\*\*\* de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426, 2434 y 2446 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 vencido anticipadamente el CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado con mi poderdante, con fecha del día cuatro de julio de dos mil seis, que consta en la escritura pública numero \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, del protocolo del Notario Pública número \*\*\*\*\* de los del Estado el Licenciado \*\*\*\*\*, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir a la demandada el reembolso insoluto de capital, intereses, y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causas establecidas en la clausula***

**VIGESIMA PRIMERA** del mencionado contrato; **b)** Por el pago de **110.7954012 (CIENTO DIEZ PUNTO SIETE MILLONES NOVECIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOCE)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, equivalentes a la cantidad de **\$254,264.37 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 37/100 M.N.)** por concepto de capital no cubierto, cantidad que se deriva del dictamen contable que se acompaña al presente curso, emitido por el contador público \*\*\*\* en el cual se detalla de manera por demás explícita los pagos realizados efectivamente por la parte demandada, así como su aplicabilidad y la generación de cantidades accesorias; **c)** Por el pago de **42.18961226 (CUARENTA Y DOS PUNTO DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTAS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTAS VEINTITSEÍS)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que en suma según la fecha de su generación equivalen a la cantidad de **\$81,846.61 (OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 61/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios no cubiertos, calculados hasta el mes de octubre de dos mil diecisiete más los que se sigan generando, de conformidad con la cláusula **PRIMERA numeral 25 y NOVENA** del contrato base de la acción en relación con el dictamen contable ya citado y que acompaña al presente curso; **d)** Por el pago de **54.47092043 (CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CUARENTA Y TRES)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que en suma según la fecha de su generación equivalen a la cantidad de **\$107,735.38 (CIENTO SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 38/100 M.N.)** por concepto de intereses moratorios no cubiertos, calculados hasta el mes de octubre de dos mil diecisiete más los que se sigan generando, de conformidad con la cláusula **PRIMERA numeral 24 y DÉCIMA PRIMERA** del contrato base de la acción en relación con el dictamen contable ya cita y que acompaña al presente curso; **e)** Para que mediante sentencia judicial se

ordenar la subasta judicial del bien inmueble dado en garantía hipotecaria del pago del crédito concedido a su favor del demandado para el caso de que el demandado no cumpla voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas; f) El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente Juicio hasta su total solución.”. Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, 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 al acta que se levanto de la diligencia de emplazamiento y que corre agregada a fojas cuarenta y seis de esta causa, desprendiéndose de la misma que la demandada \*\*\*\*\* fue emplazada en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizo en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive la demandada y cerciorado de ello el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamientos, por así habérselo manifestado la propia demandada \*\*\*\*\* quien se identifico con credencial de elector con fotografía, por lo cual procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se inserto de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando su firma 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 la demandada 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 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:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en el testimonio que se acompaño a la demanda y visto de la foja catorce a la veintiséis de este asunto, que por referirse a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\* de fecha cuatro de julio de dos mil seis, de la Notaria Pública número Diez 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 Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, de una parte el \*\*\*\*\* con el carácter de acreedor y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de acreditada, por el cual esta recibió de aquel un crédito por la cantidad de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS CON SESENTA CENTAVOS y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cinco punto veinte 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, además que para el caso de incumplimiento en el pago, cubrirían intereses moratorios en adición a los ordinarios a una tasa del nueve por ciento anual; 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 clausulas primera numerales

siete, veinticuatro, veinticinco, séptima, novena decima primera 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 PÚBLICA RELATIVA** a la copia certificada de la Cedula profesional de \*\*\*\*\*, que al igual que la anterior y con iguales fundamentos tiene alcance probatorio pleno, con la cual se acredita la persona mencionada cuenta con Cedula Profesional en la Licenciatura de Contador Público.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la certificación de adeudos que se acompañó a la demanda y que obra a foja veintisiete a la treinta y tres 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 en dicha documental no se especifican prorrogas de pago, como tampoco la temporalidad que comprende cada regulación de intereses y lo que deja en estado de indefensión a la demandada al no poder establecer si los pagos efectuados por su parte se ajustan a lo pactado en el fundatorio de la acción.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la demandada, la cual no se desahogo por causa imputable a la parte oferente, dado que no exhibió el pliego de posiciones a que se refiere el artículo 255 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, según se desprende del acta levantada respecto a la audiencia de desahogo de pruebas y vista a fojas sesenta y cuatro de esta causa.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la Acta Circunstanciada que corre agregada a fojas treinta y cinco de este asunto, a la que no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de tercero sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis dado que de la documental en comento se desprende que la misma se realizó en el domicilio ubicado en la \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, el once de agosto de dos mil diecisiete y en dicho domicilio no vive la demandada según se desprende del acta vista a fojas cuarenta y dos, pues el domicilio de la demandada se ubica en el interior uno del domicilio indicado, por lo que con esto se encuentra desvirtuado lo que se asienta en la documental en comento.

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 séptimo de hechos reconoce la parte actora

que la demandada realizo sesenta y seis pagos, al afirmar que para el mes de abril de dos mil diecisiete adeudaba sesenta y tres amortizaciones mensuales y desde la celebración del Contrato a la fecha indicada transcurrieron \*\*\*\*\* meses, por lo que restando las mensualidades que afirma no le fueron cubiertas arroja que la demandada pago las mensualidades indicadas en primer término, lo que resulta contrario a toda lógica jurídica que se adeude una cantidad mayor del crédito original que le fue otorgado y si bien afirma que esto se genero por las prorrogas que le otorgo a la parte demandada, no apporto prueba alguna que justifique dichas prorrogas, 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 mayor a la que originalmente se otorgo como crédito a la demandada, al reconocer que esta realizo sesenta y seis 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, 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 la documental que acompañó a su demanda y obra de la foja catorce a la veintiséis de esta causa, al demostrar con la misma que en fecha cuatro de julio de dos mil seis, la demandada \*\*\*\*\* celebro 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 la demandada en calidad de acreditada, por el cual el acreedor otorgó a esta **un crédito por la cantidad de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS CON SESENTA CENTAVOS**, además el haberse obligado la demandada 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 en adición a los ordinarios, lo cual se desprende de las cláusulas primera numerales siete, veinticuatro y veinticinco, séptima, novena, decima primera 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 conferido, una cantidad mayor de la que originalmente le otorgo a la parte demandada, aun cuando en el punto noveno de hechos de su demanda reconoce que le cubrió sesenta y seis mensualidades, de donde resulta contrario a toda lógica jurídica que no obstante dichos pagos se siga adeudando el total del crédito que se les otorgo originalmente a los demandados; si bien la parte actora señala que el adeudo reclamado se incremento porque le otorgo prorroga a la demandada y capitalizo intereses sobre intereses, lo que es contrario a derecho, es de señalar que no aporto prueba alguna para demostrar las prorroga a que al de aun y cuando le correspondía la carga de la prueba en observancia a lo que establecen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, 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 la demandada no dio 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 la demandada \*\*\*\*\* no dio

contestación a la demanda.

**TERCERO.-** En consecuencia a lo anterior, no procede condenar a la demandada \*\*\*\*\* 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 demandada tienen respecto del crédito que les 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 **diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho**. Conste.

**L'APM/Shr\***