

Aguascalientes, Aguascalientes, a tres de  
septiembre de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia  
definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2015  
que en la vía **ESPECIAL 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 comparecidas 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 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.- En demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\*, manifestando que lo hace en su carácter de apoderado para pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja trece a la cuarenta y seis 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 a la escritura número \*\*\*\*\*, del libro \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de las del Distrito Federal; documental con la cual se acredita que en efecto el licenciado \*\*\*\*\* es apoderado 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 C.P. \*\*\*\*\* como Director General del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, lo que legitima procesalmente al Licenciado \*\*\*\*\* para demandar a nombre del Instituto mencionado, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A).- Que

por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos de pago del crédito concedido a la parte demandada y el derecho de exigir el reembolso insoluto del capital, intereses, así como la declaración del vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria y demás consecuencias legales; **B).**- El pago de la cantidad de **126.6180 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL)** equivale en pesos a **\$269,828.02 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 02/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**; **C).** El pago de la cantidad de **10.1540 VSMM (VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL)** que equivale en pesos a **\$269,828.02 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 02/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS** hasta la total solución del presente Juicio, más los que se sigan generando; **D).**- El pago de la cantidad de **0.000 VSMM (VECES EL SALRIO MINIMO MENSUAL)** que equivale a pesos a **\$0.00 (CERO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS** hasta la total solución del presente Juicio, más los que se sigan generando. Las cantidades citadas en las prestaciones que anteceden se obtienen de multiplicar la deuda de las amortizaciones no cubiertas que son de **VSM (VECES EL SALARIO MÍNIMO)** por 30.4 treinta punto cuatro que corresponde al número de días promedio de cada mes, multiplicando su resultado por el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal que es de **\$71.10 (SETENTA Y UNO PUNTO DIEZ PESOS 10/100 M.N.)** por lo que nos da como resultado las cantidades reclamadas en las prestaciones que anteceden en **VSMM (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL)** como se pacto en el contrato basal. Las cuales se incrementaran en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo diario Vigente en el Distrito Federal de acuerdo a lo pactado en el contrato base de la acción y que se deberá actualizar en ejecución de sentencia; **E).**- El pago de las cantidades que, se sigan

generando por los conceptos anteriores, hasta la total solución del presente juicio y las cuales se cuantificaran en la etapa de ejecución de sentencia; **F).**- Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la efectividad, ejecución y en su oportunidad la subasta del bien inmueble que se describe con anterioridad y sobre el cual el hoy demandado con el consentimiento de su cónyuge constituyo hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por mi mandante, lo anterior en el caso de que el demandado no cumpla voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas; **G).**- El pago de los gastos y costas procesales que el presente juicio origine.”. 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 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 sesenta y nueve y setenta y tres de esta causa, desprendiéndose de las mismas que los demandados \*\*\*\* y \*\*\*\* fueron emplazados en términos de ley, pues las 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 habérselo manifestado la segunda de los demandados y si bien no se identificó, esto queda robustecido con la citación a los demandados para absolver posiciones y de las que se levantaron las actas agregadas a fojas \*\*\*\* y ochenta y siete de esta causa, lo cual se llevó a cabo en el mismo domicilio de las diligencias de emplazamiento, citación por la cual se logró que los demandados comparecieran a absolver posiciones, emplazamientos que se entendieron con la demandada \*\*\*\*, a quien se procedió a emplazar de manera personal y directa, y al demandado \*\*\*\* por conducto de aquella, 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 que no

se les entregaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas y que los mismos quedaban a su disposición en la Secretaría del Juzgado para que se impusieran de su contenido, además se les hizo saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma de la demandada con quien se entendieron las Diligencias, 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 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 inductorios 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:

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, quienes al desahogar aquellas que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, el primero de ellos acepto como cierto, que realizó un trámite para que la parte actora le otorga un crédito para la adquisición de una vivienda y que derivado de esto suscribió un contrato de Otorgamiento de Crédito y

Constitución de Garantía Hipotecaria y que derivado de esto el \*\*\*\*\* le otorgo un crédito por CIENTO DIECISÉIS PUNTO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal, para la adquisición de la vivienda que se ubica en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, crédito que se ajustaría cada vez que se modificaran los salarios mínimos dado que se incrementaría en la misma proporción en que aumentarán los mismos, además a pagar intereses sobre saldos insolutos del crédito y garantizando su pago con una hipoteca sobre el inmueble antes mencionado; igualmente reconoce que el contrato indicado 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. La demandada \*\*\*\*\* acepta que otorgo su consentimiento para la celebración del Contrato antes mencionado. Ambos demandados confiesan como cierto que a la presentación de la demanda adeudan la cantidad de ciento treinta punto dos mil ciento veces el Salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que omitieron pagar más de dos mensualidades consecutivas o tres no consecutivas en el lapso de un año y hasta la presentación de la demanda y que han sido requeridos personalmente y en forma constante por el pago del adeudo que tienen con el Instituto; confesionales a las cuales se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el Testimonio Notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja cuarenta y siete a la sesenta y seis de esta causa, que por referirse a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\* de fecha veintiuno de septiembre de dos mil siete, de la Notaria Pública número Cuarenta y siete 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 \*\*\*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\* en calidad de acreditado, por el cual este recibió de aquel un crédito por la cantidad de **CIENTO DIECISÉIS PUNTO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO** veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cinco punto cuarenta 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 el haberse estipulado que para el caso de incumplimiento de la obligación de pago, cubriría en adición a los intereses ordinarios, una tasa de interés moratoria del nueve por ciento anual; el haberse estipulado también como causas de vencimiento anticipado del plazo, entre otras, si la acreditada no realizaba puntal e íntegramente por causa

imputables a su parte dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, todo lo anterior según se desprende de las cláusulas primera numerales siete, veinticinco y veintiséis, séptima, novena, decima primera y vigésima primera del Contrato basal.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la certificación de adeudos que se acompañó a la demanda y que obra a fojas seis a doce 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; 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 y esto es importante en razón de que en el Contrato se estipuló una tasa de interés ordinaria del cinco punto cuarenta por ciento anual y en los hechos de la demanda se menciona que es del nueve punto diez por ciento, 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

susento para no otorgarle valor alguno a la documental mencionada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y 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 en los hechos de la demanda no expresa a partir de cuando dejaron de cubrirse las amortizaciones a que se obligo el acreditado en el Contrato basal y además que al estado de adeudo exhibido por la parte actora no se le otorgo valor alguno, por lo que no se está en posibilidad de demostrar con dichos elementos a partir de qué momento fue que la parte demandada incumplió con su obligación de pago, no obstante de que este es un elemento de procedibilidad de la acción, cuando se demanda el vencimiento anticipado del plazo estipulado en un Contrato de Crédito, según se desprende del siguiente criterio jurisprudencial: **"ACCIÓN EJERCIDA POR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE UN CONTRATO DE CRÉDITO POR INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS CONVENIDOS. EL SEÑALAMIENTO DE LA FECHA DE INCUMPLIMIENTO ES UN ELEMENTO DE LA MISMA.** Si en un contrato de crédito se establece la posibilidad de que el acreedor lo dé por vencido anticipadamente, si el acreditado deja de cumplir puntualmente con los pagos parciales convenidos, para poder ejercer la acción correspondiente, es preciso que el actor especifique en la

demandada la fecha en que se incurrió en dicho incumplimiento, porque ésta es un requisito de procedencia de la acción y no constituye una simple oscuridad de la demanda, que sólo pueda ser analizada por el Juez si se opone excepción al respecto. *Época: Novena Época. Registro: 187879. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Febrero de 2002. Materia(s): Civil. Tesis: VI.3o.C. J/43. Página: 659.*”.

Y el **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de invocarse como causa de vencimiento anticipado la prevista en la cláusula vigésima primera inciso c) del Contrato base de la acción, en la cual se señaló que el acreedor podía dar por vencido anticipadamente y sin necesidad de notificación o aviso previo al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que se deban pagar, en otros casos, si el trabajador no realiza puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales a que se obligo; de acuerdo con esto, no basta afirmar que el demandado dejó de cubrir más de dos mensualidades consecutivas o tres no consecutivas, pues era necesario establecer cuales fueron esas mensualidades o bien la fecha a partir de cuándo dejó de cumplir con tal obligación, en razón de que es un elemento de procedibilidad de la acción y a fin de que el demandado pueda defenderse adecuadamente,

así las cosas y dado que la parte actora no señalo lo anterior, surge presunción grave de que el demandado no está en la hipótesis a que se refiere el inciso c) de la clausula vigésima primera del Contrato basal; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

v.- La procedencia de la vía es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio, ya que de no realizarse esto se violarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica a que se refiere el artículo 14 Constitucional, pues para que se pueda dictar sentencia, es necesario que esto se realice observando las formalidades que para el procedimiento correspondiente establece la ley, por lo que en observancia a esto se procede al análisis de la vía en que ha accionado la parte actora, siendo aplicable al caso el siguiente criterio resuelto en contradicción de tesis 135/2004-PS: **PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las

acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

*Consultable en el registro número 178,665 del IUS 2005, disco 1.*

La presente causa da inicio por demanda que presenta el apoderado de la parte actora en la vía especial hipotecaria y para que el procedimiento se ventile en esta vía es necesario que se cumpla con lo que establecen los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que a la letra dicen:

**“ARTÍCULO 549.-** El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

*Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil.*

**ARTÍCULO 550.-** *Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá la acción hipotecaria sin necesidad del requisito del registro, siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.”*

De acuerdo con los preceptos legales transcritos, se tiene que las únicas acciones que se pueden tramitar dentro del procedimiento especial hipotecario son: la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice y además señala como requisitos de procedibilidad por cuanto a la acción de pago del crédito hipotecario, los siguientes requisitos: **a)** Que la garantía conste en escritura debidamente registrada; y **b)** Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los artículos 1830 y 2785 del Código Civil vigente del Estado. Además de lo anterior, se ha establecido como otra causa de vencimiento del plazo, que de acuerdo al principio de libertad contractual que se consagra en los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil vigente del Estado, las partes pacten el vencimiento anticipado del plazo, en alguno de los supuestos que ellas previamente establezcan en el contrato basal, según lo ha establecido así la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el siguiente criterio

jurisprudencial: **VIA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).** Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la via sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o mas mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparece que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.** *Octava Época No. Registro: 222383 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación VII, Junio de 1991 Materia(s): Civil Tesis: VIII.1o. J/2 Página: 171 Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 624, página 458.*

De acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfeccionan los Contratos

mediante el consentimiento de los Contratantes, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse. En el caso que nos ocupa, no se da ninguno de los supuestos para que se demande el pago del crédito que se adeuda, primeramente, porque no se ha vencido aun el plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación de pago del crédito otorgado mediante el Contrato basal, pues en la clausula séptima del mismo se estipulo que sería de treinta años contados a partir de la firma del Contrato y esto se llevo a cabo en la misma fecha de su celebración que fue el veintiuno de septiembre de dos mil siete y por ende dicho plazo concluiría en el mes de diciembre de dos mil treinta y siete; tampoco se da el segundo de los supuestos, pues de los hechos de la demanda no se desprende que se exija el pago del crédito a que se refiere el Contrato basal, porque se esté en alguno de los supuestos previstos por los artículos 1830 y 2785 del Código Civil vigente del Estado y que contemplan los casos en que el deudor pierde todo derecho a utilizar el plazo que le fue concedido por el pago del crédito que adeuda y que son, cuando resulta insolvente, no otorgue la garantía que se obligó, cuando hubiere disminuido esta por actos propios o quedase comprobada la insuficiencia de la finca dada en garantía hipotecaria y el deudor no mejore la hipoteca dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial de que es insuficiente la misma.

Por otra parte, tampoco se da el tercero supuesto, pues si bien es cierto, en la clausula vigésima primera del fundatorio de la acción se

establecen las causas de vencimiento anticipado del plazo, es de señalar que de acuerdo a los hechos de la demanda, la acción de vencimiento anticipado del plazo que se ejercita, se sustenta en que la parte demandada ha dejado de pagar tres mensualidades hasta la fecha de presentación de la demanda y se encuentra adeudando más de dos mensualidades consecutivas y tres no consecutivas en el lapso de un año, según se desprende de lo narrado en los puntos seis y ocho de hechos de la demanda, sin que el accionante señale a partir de que fecha se dio el incumplimiento; ciertamente, menciona que lo anterior se acredita con la certificación del estado de cuenta que anexo a su demanda y obra de la foja siete a la doce de esta causa, más a la misma no se le otorgo ningún valor por las consideraciones y fundamentos que se vierten al valorarla y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, luego entonces su contenido no tiene ningún alcance probatorio y ante esto se desconoce la fecha en que el demandado incumplió con sus obligaciones de pago aun y cuando es un elemento indispensable para la procedencia de la acción, según se desprende del criterio jurisprudencial consultable bajo el rubro: **"ACCIÓN EJERCIDA POR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE UN CONTRATO DE CRÉDITO POR INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS CONVENIDOS. EL SEÑALAMIENTO DE LA FECHA DE INCUMPLIMIENTO ES UN ELEMENTO DE LA MISMA."** y cuyo texto se ha vertido al valorar la instrumental de actuaciones.

No pasa desapercibido, que la parte actora al final del punto sexto de hechos de su demanda, refiere que para los mismos efectos retoma la causal asentada en el inciso seis de la clausula octava, en donde se asienta que **la falta de pago de los impuestos o derechos que causa el inmueble hipotecado seria causal de rescisión**, más se observa que no es correcto el señalamiento que hace la parte actora, pues la causal que invoca no es de rescisión sino de vencimiento anticipado y se contempla en la clausula vigésima primera inciso d), advirtiendo que en su narrativa no indica que impuestos o derechos se refiere y además no le imputa al demandado conducta alguna con relación a los mismos, no obstante de que solo se dará la misma si se dejan de pagar los impuestos o derechos que causa el inmueble hipotecado por más de dos bimestres continuos o tres discontinuos en el curso de un año, de donde deriva lo improcedente de la misma.

En mérito de lo anterior, ha lugar a establecer que en el caso no se dan las causas de vencimiento anticipado del plazo estipulado en el Contrato basal que invoca la parte actora en los hechos de su demanda, por tanto, se declara improcedente la vía Especial Hipotecaria en que se ha accionado, con fundamento en lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, en relación con lo estipulado en la clausula vigésima primera incisos c) y d) del fundatorio de la acción y derivado de esto no se entra al estudio de la acción ejercitada, dejándose a

salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

En cuanto a los gastos y costas, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala que la parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso y a la vez considera que pierde una parte, cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria, luego entonces si en el caso los demandados no dieron contestación a la demanda, por tanto no erogaron gasto alguno y ante esto no procede condenar a la parte actora al pago de los gastos y costas.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara improcedente la vía planteada por la parte actora.

**SEGUNDO.-** En consecuencia de lo anterior, no se entra al estudio de la acción ejercitada, dejándose a salvo los derechos a la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

**TERCERO.-** No se realiza condena especial alguna en cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

**CUARTO.-** Notifíquese y cúmplase.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretaria de Acuerdas **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO,** que autoriza. Doy Fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho. Conste

**L´APM/Shr\***