

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

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2013 que en la vía **ESPECIAL PROTESTECARIA** 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 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 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 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 veintiuno a la cuarenta y nueve 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 mil cuatrocientos veintitrés, de fecha cuatro de mayo de dos mil diez, de la Notaría Pública número Ochenta y seis de la del Distrito Federal, 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 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 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 \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A) Declaración del vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria efectuado entre mi representada y los hoy demandados la (el) C. \*\*\*\*\* , por haber incurrido en la clausula VIGESIMA PRIMERA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, lo cual se acreditará en su momento procesal oportuno; B) El pago de la cantidad de \$230,458.65 (DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 65/100 M.N.) por concepto de SUERTE PRINCIPAL, cantidad que resulta de multiplicar 117.0611 veces el Salario***

Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal, el cual es de \$64.76 (SESENTA Y CUATRO PESOS 76/100 M.N.) vigente a la fecha, mismo que fue dado a conocer por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos a partir del día primero de enero de dos mil doce, por el promedio de días de cada mes que es de 30.4 (TREINTA PUNTO CUATRO). Cantidad que se incrementara en la misma proporción que aumente el Salario Mínimo Vigente en el Distrito Federal de acuerdo con lo pactado en la clausula CUARTA EN RELACION A LA PRIMERA INCISO SIETE DEL CONTRATO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN HIPOTECA, el cual se actualizara en ejecución de sentencia; **C) El pago de INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, cantidad que se determinara en nejecucion de sentencia, teniendo como base el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que, en el momento del pago haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos tal y como quedo pactado en la clausula NOVENA CON RELACION A LA PRIMERA INCISO 25 DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA; **D) El pago de INTERESES MORATORIOS** no cubiertos más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como base el Salario Mínimo General Vigente en el distrito Federal, el que, en el momento del pago haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedo pactado en la clausula DECIMA PRIMERA CON RELACION A LA PRIMERA INCISO 24 DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA; **D) El pago de gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación.**”. Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil,

ambos vigentes del Estado.

La parte actora y los demandados \*\*\*\*\* comparecen en la causa mediante escrito presentado el trece de agosto de dos mil catorce y por el cual exhiben convenio para dar por concluido el asunto, conducta procesal que desde luego cumple con el objetivo del emplazamiento por cuanto a los demandados, pues si con el acuerdo de voluntades busca los demandados negociar a favor de sus intereses concesiones recíprocas con el actor, a fin de llegar a algún arreglo satisfactorio para ambas partes y dar por terminado el juicio, se cumple con la finalidad del emplazamiento y por tanto resulta innecesario abordar si este se ajusto o no a las normas que lo regulan. Cobra aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial:

**CONTRATO DE TRANSACCIÓN RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y AJUSTADO A DERECHO. CUANDO SE EXHIBE PARA DAR POR TERMINADO EL JUICIO, ES INNECESARIO EMPLAZAR A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE EL JUEZ PUEDA APROBARLO.**

Si bien es cierto que el emplazamiento es una formalidad esencial del procedimiento que debe satisfacerse para otorgar a los demandados una adecuada oportunidad de defensa, también lo es que cuando después de promovida la demanda y antes del emplazamiento, las partes celebran un contrato de transacción y lo ratifican ante notario público para dar por disipadas sus controversias, es innecesario emplazar a la parte demandada para que el Juez pueda aprobarlo si aquél se encuentra ajustado a derecho y es exhibido por la actora. Ello es así, pues al suscribir el contrato de transacción el demandado conoce: 1) que ha sido instaurado un juicio en su contra y quién lo promovió, 2) cuáles son las pretensiones del actor, es decir, el contenido de la demanda, y 3) que tiene la oportunidad de defenderse para hacer valer sus derechos; tanto, que precisamente

negocios en favor de sus intereses mediante concesiones recíprocas con el actor, a efecto de llegar a un arreglo y dar por terminado el juicio, con lo cual se cumplen los fines del emplazamiento y, en consecuencia, se respeta la garantía de audiencia contenida en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. *Tesis. 14./J. 44/2008. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena. Época Registro 168697. Primera Sala Tomo XXVIII, Octubre de 2008 Pag.126. Jurisprudencia (Civil).* Es necesario señalar que el convenio celebrado no se aprobó, según se desprende del proveído de fecha veinticinco de septiembre de dos mil catorce y en virtud de esto se continuó con la secuela del procedimiento.

**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 de los de sus excepciones.”***; en observancia a esto el actor 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 acompañó a la demanda y visado de la foja nueve a la veinte de este asunto, que por referirse a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen trescientos noventa y seis, de fecha once de julio de dos mil seis, volumen \*\*\*\*\*, de la Notaria Pública número Diez de las 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 acreditados, por el cual estos recibieron de aquel un crédito por la cantidad de CIENTO DIECISIETE PUNTO CERO SEISCIENTOS CINCE veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligaron a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cinco punto noventa 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 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 cláusulas primera de definiciones numerales siete, veinticuatro y veinticinco, séptima, novena, décima 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 PRIVADA** relativa a la certificación de adeudos que se acompañó a la demanda y que obra a foja cuatro a la ocho de este asunto, a la cual no se le concede ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que su contenido no se

encuentra justificado con otros elementos de prueba y que es lo exigido por el precepto legal en cita para que se le conceda valor; además de lo anterior, se considera que quien elabora el estado de cuenta no precisa la tasa de interés que aplicó para regular los intereses ordinarios, como tampoco la temporalidad que comprenden y lo cual es elemental para que la parte demandada pueda verificar los asientos contables relativos a dicho concepto.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es desfavorable a la parte actora, esencialmente su escrito inicial de demanda, en el que en el punto séptimo de hechos reconoce la parte actora que los demandados realizaron el pago de las amortizaciones a que se obligaron hasta el mes de noviembre de dos mil doce, pues señala que fue a partir del mes de diciembre 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.

Y la **PRESUNCIONAL**, que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de resultar contraria a toda lógica

jurídica el que se le adeude una cantidad igual en salarios a la que originalmente se otorgo como crédito a los demandados, al reconocer que estos realizaron setenta 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 332 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, 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 nueve a la veinte de esta causa, al demostrar con la misma que en fecha once de julio de dos mil seis, los demandados \*\*\*\* celebraron con el actor un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, de una parte y en calidad de acreedor el \*\*\*\*\* y de la otra parte los demandados en calidad de acreditados, por el cual el acreedor otorgó a los demandados **un crédito por la cantidad de ciento diecisiete punto cero seiscientos once veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal**, además el haberse obligado los demandados al pago de intereses ordinarios y a cubrir estos y el crédito mediante pagos mensuales consecutivos en un plazo de treinta años, también que de no pagar los intereses cubriría intereses moratorios, lo cual se desprende de las cláusulas primera de definiciones numerales siete, veinticuatro y veinticinco, séptima, octava, novena 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 otorgado, una cantidad igual del que originalmente le confirió a la parte demandada y aun cuando en el punto séptimo de hechos de su

demandada reconoce que le cubrió setenta 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 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 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 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 \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**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 liquida que los demandados 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 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.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

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

**L'APM/Shr\***