

Aguascalientes, Aguascalientes, a treinta de mayo de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **** 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 del 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 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 la parte demandada, 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 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

de a 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, acompañó a su demanda copia certificada de la documental que obra de la foja doce a la veintinueve 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 treinta y un mil trescientos ochenta, volumen setecientos cuarenta de fecha siete de noviembre de dos mil catorce, de la Notaría Pública número diecisiete de la Ciudad de Tlalnepantla de Baz del Estado de México, acreditándose con la misma que en efecto la Licenciada ***** es apoderada 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 Maestro ***** como Director General del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, según se desprende de los propios documentos anexados a la demanda, consecuentemente la Licenciada ***** está legitimada procesalmente para demandar a nombre del *****, de acuerdo a lo que

establecen 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 el hoy demandado C ***** por haber incurrido en la cláusula Vigésima Primera del anexo A que se señala en el Capítulo Tercero del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de garantía y que dicho anexo forma parte del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria según se estableció en la capítulo tercero, del contrato en mención, lo cual se acreditara en su momento procesal oportuno; B.- El pago por concepto de \$201,976.13 (DOSCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 13/100 M.N.), cantidad que resulta de multiplicar 94.7782 veces el "Salario Mínimo Mensual" por 30.4, correspondiente al número de días promedio de cada mes multiplicando el resultado por el salario mínimo diario de \$70.10 (SETENTA PESOS 10/100 M.N.) vigente para el Distrito Federal dado a conocer por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos a partir del día 1° de enero 2015. Cantidad que se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario vigente en el Distrito Federal de acuerdo a lo pactado en la cláusula SEGUNDA DEL CAPÍTULO TERCERO DEL APARTADO DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del contrato base de la acción y que se actualizará en ejecución de sentencia; C.- El pago de INTERESES ORDINARIOS no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se**

determinara en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que, en el momento del pago haya determinado la **Comisión Nacional de Salario Mínimos**, tal y como quedó pactado en la cláusula **DECIMA DEL ANEXO "A"**, así como también se estipula en el **ANEXO "B"** que se señalan en el **Capítulo Tercero del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de garantía**, y que dichos anexos forman parte del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria según se estableció en la capítulo Tercero del contrato base de la acción; **D.-** El pago de **INTERESES** **MORATORIOS** no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, atendiendo el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal en el que momento del pago haya determinado la **Comisión Nacional de Salarios Mínimos**, tal y como quedo pactado en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA DEL ANEXO "A"** así como también se estipula en el **ANEXO "B"** que se señala en el **capitulo Tercero del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de garantía**, y que dichos anexos forma parte del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria según se estableció en la capítulo Tercero del contrato base de la acción; **E.-** Para el caso de no hacer el pago de las prestaciones liquidadas reclamadas con antelación, **LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA** y previo avalúo, trance y remate, **LA ADJUDICACIÓN** de la vivienda ubicada calle ****, número **** (*****) interior ****, del Fraccionamiento ****, de esta Ciudad, otorgado en garantía y en primer lugar del orden de prelación a favor de mi representado en términos de lo pactado en la cláusula segunda en el apartado de Constitución de Hipoteca; **F.-** El pago de

los 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 demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió para llamarlo a juicio, 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 demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.” *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*

Por lo que se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve

y que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, de las cuales se desprende que la demandada ***** fue emplazada en términos de la ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar la diligencia, se cercioró de ser el domicilio de aquella por así habérselo manifestado *****, quien dijo ser su pareja y vivir ahí, mismo que firmó el acta levantada e incluso se identificó plenamente ante el notificador, por lo que por su conducto procedió a emplazar a la demandada, pues inquirió por esta y no se encontraba presente, entregándole por su conducto cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó el emplazamiento, se le entregaron copias de la demanda y se le indicó que no se le dejaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas, por lo que los originales quedaban a su disposición en la secretaría del Juzgado para que se impusiera de su contenido y además que contaba con el término de nueve días para contestar la demanda instaurada en su contra, recabando la firma de la persona que lo atendió, cumpliendo así con lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante esto la demandada

no dio contestación a la demanda.-

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 demandado los de sus excepciones.";

en observancia a esto la parte actora expone en su escrito correspondiente una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, la parte actora ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la siguiente forma:

DOCUMENTAL PÚBLICA relativa al primer testimonio del contrato de apertura a crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por las partes, que obra en la escritura pública número ****, volumen *****, de fecha diez de junio de dos mil ocho, del protocolo de la Notaría Pública número **** del Estado, visible de la foja treinta a treinta y nueve de los autos, al igual que las condiciones generales, carta de condiciones financieras definitivas y tabla de interés ordinario, que en copia certificada obran de la foja cuarenta a cuarenta y seis de autos, a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, elemento de prueba con el cual queda plenamente acreditado que en la fecha antes indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Apertura de Crédito

con Garantía Hipotecaria, de una parte el **** con el carácter de acreedor y de la otra parte ***** en su carácter de deudor y garante hipotecario, por el que éste recibió de aquel un crédito por la cantidad de 94.7782 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a razón de una tasa inicial de manera anual del cuatro punto dos por ciento sobre saldos insolutos y en caso de mora, intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual, además a cubrir el crédito en un plazo de treinta años efectivos o sea, trescientos sesenta pagos mensuales, el haberse estipulado también como causas de vencimiento anticipado del plazo, entre otras, si el trabajador no realiza puntal e íntegramente por causa imputables a su parte dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo del capital y de los demás adeudos que tuviere salvo en el caso de prórroga, todo lo anterior según se desprende de las cláusulas PRIMERA y SEGUNDA del contrato base de la acción, en relación a la QUINTA, OCTAVA, DÉCIMA y DÉCIMA SEGUNDA de las condiciones generales, con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es

de favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las documentales antes valoradas y por lo precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. De igual forma, la parte actora anexó diverso documento a su escrito inicial de demanda, el cual no fue ofrecido como prueba dentro del término para ello concedido, lo cual no es obstáculo para que esta autoridad pueda valorarlo con tal carácter, atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO**. Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.”.- *Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil)* por lo que se procede a su valoración en los términos siguientes:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el estado de cuenta suscrito por el Licenciado ****, gerente del área jurídica de la delegación regional de Aguascalientes del Instituto actor, visible de la foja siete a once de autos, al cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez

que no fue robustecido con algún elemento de prueba, además de que su contenido resulta contrario a toda lógica jurídica el que se le adeude una cantidad igual a aquella que fue otorgada en crédito a al demandado, pues en el contrato se estableció que se otorgaba crédito por 94.7782 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y esa es precisamente la cantidad que se reclama como suerte principal, siendo que la ahora sostiene que el contrato se hizo el día diez de junio de dos mil ocho y que se dejaron de pagar amortizaciones desde febrero del año dos mil catorce, es decir, se hicieron pagos por el aproximado de seis años, además de que en todo caso el saldo por capital adeudado y el reclamado tampoco coinciden pues aquel resultó en el estado de cuenta por 89.7780 y el reclamado es de 94.7782, aunado a ello en el estado de cuenta se tomaron en consideración diversos pagos que hace la demandada hasta llegar al de veinticuatro de septiembre de dos mil diez en donde quedó saldo capital por 92.1870, sin que existan los siguientes dos pagos y el continuo es el del día diecisiete de diciembre de dos mil diez, en donde ahora aparece saldo a capital por 93.1370, sin que obre dato alguno ni razón por la cual pese a que no hubo algún movimiento entre esas fechas, el saldo aumentó, por lo tanto no existen datos congruentes que lleguen a determinar el saldo en cantidad

liquida adeudado al instituto actor.-

PRESUNCIONAL, que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de resultar contrario a toda lógica jurídica el que se le adeude una cantidad igual en salarios mínimos mensuales de aquella que originalmente se le otorgó al demandado siendo que el actor reconoce que la demandada dejó de pagar años posteriores a su otorgamiento, es decir, que se realizaron diversos pagos y aún cuando el artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, establezca que el saldo de los créditos otorgados se incrementará en la misma proporción que aumente el salario mínimo general mensual, esto solo genera que si aumenta la cantidad en pesos moneda nacional, mas no hay causa que justifique el monto del crédito que en salarios mínimos le fue otorgado a la parte demandada, dado que la actora no señala causa alguna de incremento al adeudo ni mucho menos las justifica, aunado a ello el saldo de capital establecido en el estado de cuenta es uno totalmente distinto al que se reclama en el escrito inicial de demanda y en virtud de lo anterior 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.-

Cabe mencionar que a la parte actora se le admitió la prueba CONFESIONAL, a cargo de *****, la cual fue declarada desierta por causas imputables al oferente, según se desprende de lo actuado en audiencia del día veintiuno de mayo del presente año.-

VI.- En mérito del alcance probatorio que fue otorgado a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.-

El artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado, dispone que 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 treinta a cuarenta y seis de autos, al demostrar con las mismas que el diez de junio de dos mil ocho se celebró entre las partes, un Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, de una parte y en calidad de acreedor el ***** y de la otra parte la demandada ***** como deudor y garante hipotecario, por el cual el acreedor otorgó a dicha demandada **un crédito por la cantidad de 94.7782 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal**, además el haberse obligado el mencionado demandado 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 y SEGUNDA, del contrato base de la acción así como las cláusulas OCTAVA, DÉCIMA, DÉCIMA PRIMERA y DÉCIMA SEGUNDA de las condiciones generales, tal como se estableció al momento de valorar las pruebas aportadas al presente juicio.-

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 a la que originalmente le confirió a la demandada, siendo que el contrato fue otorgado el día diez de junio de dos mil ocho y la actora sostiene que la demandada dejó de pagar a partir de febrero de dos mil catorce, que por tanto, se hicieron diversos pagos y pese a ello, no disminuyó la cantidad dada en crédito con aquella que ahora reclama y no justifica la causa por lo cual ocurrió lo anterior, y si bien en el estado de cuenta anexado al escrito inicial de demanda se establece como cantidad adeudada por capital la de 89.7780, sin embargo, como se ha dicho, la misma es distinta a aquella que reclama la parte actora, aunado a que en el estado de cuenta se tomaron en consideración diversos pagos que hace la demandada hasta llegar al de veinticuatro de septiembre de dos mil diez en donde quedó saldo capital por 92.1870, sin que existan los siguientes dos pagos y el siguiente es el del día diecisiete de diciembre de dos mil diez, en donde ahora aparece saldo a capital por 93.1370, sin que obre dato alguno ni razón por la cual pese a que no hubo algún movimiento entre esas fechas, el saldo aumentó, por lo tanto no existen datos congruentes que lleguen a determinar el saldo en

cantidad líquida adeudado al instituto actor, no obstante la carga de la prueba que le impone el artículo 235 Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado por cuanto a sus afirmaciones, por lo que se desconoce cuál es el monto real que la parte demandada adeuda sobre el crédito reclamado y no puede darse por cierto lo afirmado por la parte actora dado que sería contrario a lo previsto por el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado, de dejar a su arbitrio el establecer cuánto es lo que se le adeuda.-

En consecuencia de lo anterior, lo procedente es determinar que en el caso no se da la hipótesis prevista por el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado y por tanto no procede condenar a la parte demandada al pago de la cantidad que se le reclama, ni a las anexidades que como consecuencia de aquellas se exigen, de donde también deriva lo improcedente de sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señalar el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y considerando que la demandada

no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, de donde se observa que no se hicieron gastos con motivo de su defensa, en consecuencia, no ha lugar a hacer condena especial por tal concepto.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1°, 2°, 3°, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555, 558 al 560-F 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 entablada en su contra.-

TERCERO.- 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 el demandado tiene respecto del crédito que le fue otorgado.-

CUARTO.- No ha lugar a hacer especial condena por concepto de gastos y costas del juicio, por las razones indicadas en el último considerando de esta resolución.-

QUINTO.- Con fundamento en 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SEXTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S Í, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve. Conste.-

L' ECG. /llsc*