

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de enero de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el ***** en contra de ***** Y *****, 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 por 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 los demandados, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV.- La demanda la presenta la Licenciada *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderada del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja siete a la dieciséis de esta causa, relativa a la copia

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

Con el carácter que se ha indicado, la Licenciada ***** demanda a ***** Y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“a).- La Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado de EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA efectuado entre mi representada (INFONAVIT) y la parte demandada los C. ***** Y C. ***** por haber incurrido los ahora demandados en la CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA “CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO” de la CARTA DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN (ANEXO “A”)(ANEXO “A”). Lo cual se acreditará en su momento procesal oportuno;**
b).- El pago de la cantidad de 250.1075 VSMM (VECES SALARIO MÍNIMO

MENSUAL) o su equivalente al día de hoy por la cantidad de **\$671,824.76 (SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 76/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**. Esta cantidad resulta de multiplicar **250.1075 VSMM (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** por **30.40** correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el **Salario Mínimo Diario de \$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100M.N.)** vigente a la fecha, dado a conocer por en el **Diario Oficial de la Federación**; **c).- El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de **UNA TASA del 10.00% (DIEZ PUNTO CERO POR CIENTO) ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS**. Cantidad que se determinara y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción; **d).- El pago de INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón **14.20% (CATORCE PUNTO DOS POR CIENTO) ANUAL** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción; **e).- La Declaración Judicial de que los pagos realizados por el demandado y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada, en términos del Artículo 49 de la Ley del *****, que a la letra dice: ARTÍCULO 49.- "...En el caso del párrafo anterior, las cantidades que no van cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicaran a favor del Instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.";** **f).- En caso de que no haga pago liquido de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría con todo respeto, se haga trance y remate del bien inmueble otorgado en garantía a favor de mi representada materia del presente juicio y con su producto se cubra el adeudo reclamo;** **g).- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio hasta su total disolución.**". 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 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.* Desprendiéndose de las mismas que los demandados fueron emplazados en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de los demandados ***** Y *****, por así habérselo informado la segunda de los demandados y la cual manifestó ser esposa de su codemandado, emplazando a ***** de manera personal y directa y al demandado ***** por conducto de aquella,

dejándole cédulas de notificación en las que se insertó íntegramente el auto que ordenó los emplazamientos, se le dejaron copias de la demanda y se le hizo saber que no se les entregaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas y que aquellos quedaban en la Secretaría del Juzgado para que se impusieran de su contenido, haciéndosele saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, luego entonces el emplazamiento se ajusto a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**; en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado *********, quien al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, acepto como cierto que en fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, suscribió un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con el *********, otorgándose un crédito por Doscientos cincuenta punto mil setenta y cinco veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal, el cual se ajustaría cada vez que se modificaran los salarios

mínimo, incrementándose en la misma proporción en que aumentara el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, crédito que fue otorgado para la adquisición de una vivienda ubicada en Calle ***** número ***** guión "*****" del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, garantizando en el Contrato base de la acción el cumplimiento de todas y cada unas de las obligaciones contraídas, con hipoteca en primer grado a favor del ***** respecto del inmueble anteriormente descrito; reconociendo además que en las Cláusulas Quinta, Octava, Décima, Doceava y Vigésima Primera de la Carta de Condiciones Generales de Contratación se obligo a pagar al INFONAVIT por medio de amortizar el crédito concedido, reconociendo que el plazo de pago de las obligaciones contraídas sería de treinta años, es decir, trescientos sesenta pagos mensuales para la liquidación del crédito otorgado, así como el pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos; además, el haberse estipulado que si por causas imputables a su parte se dejaba de cubrir algún pago, se pagarían las amortizaciones omisas traducidas en múltiplos del salario mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la omisión, intereses ordinarios más un interés moratorio, **reconociendo adeudar desde el mes de agosto de dos mil diecisiete** e incumpliendo con lo pactado en la mencionada Carta de Condiciones Generales de Contratación; Confesional a las cual se le otorga pleno valor de conformidad con lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADAS** relativas al testimonio notarial, Carta de Condiciones Financieras definitivas y Condiciones Generales de Contratación que obran de la foja dieciocho a la treinta y ocho de esta causa, a las que se les otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281, 341 y 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la primera se refiere a la escritura pública *****, del volumen *****, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil once, de la Notaria Pública número Veintisiete de las del Estado y las demás al provenir de las partes y su contenido estar adminiculado en la documental pública antes señalada; elementos de prueba con los cuales queda plenamente acreditado 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 DOSCIENTOS CINCUENTA PUNTO MIL SETENTA Y CINCO veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa del diez por ciento anual, al igual que para el caso de incumplimiento en el pago a cubrir intereses moratorios a una tasa resultante de sumar a la ordinaria cuatro punto dos por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito en un plazo de treinta años contados a partir de la fecha de la firma de la escritura en que se consigna el contrato y

mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales consecutivas; el haberse estipulado también como causas de vencimiento anticipado, entre otras, si el acreditado dejaba de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, todo lo anterior según se desprende de las cláusulas primera del Contrato de Apertura de Crédito que se consigna en la Documental Pública antes valorada, así como Carta de Condiciones Financieras Definitivas y cláusulas octava, novena, decima y vigésima primera inciso c) de la Carta de Condiciones Generales de Contratación.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al certificado de adeudo y vista de la foja treinta y nueve a la cuarenta y tres de esta causa, a la que no se le otorga valor alguno de acuerdo a lo que establece el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los asientos contables que comprende la misma no se pueden verificar, dado que en los rubros relativos a los pagos parciales efectuados y su aplicación, no se indican las tasas de interés que se tomaron en cuenta, ni el período de tiempo que comprendió y que permita comprobar que se ajustaron a lo pactado en el fundatorio de la acción, lo que basta y es suficiente para no otorgarle valor alguno.

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 favorable la circunstancia de que con los elementos de prueba aportados acredita la accionante la celebración del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria que otorgo a la parte demandada y condiciones a que se sujeto el mismo.

Le es desfavorable, la circunstancia de que en su escrito inicial de demanda y concretamente en el punto diez de hechos de la misma, confiesa que la parte demandada incurrió en la causal de vencimiento anticipado relativa a dejar de cubrir dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año y lo cual aconteció a partir de agosto de dos mil diecisiete; ciertamente refiere que desde la celebración del Contrato y hasta la fecha antes indicada le otorgo cinco prorrogas, en la medida siguiente:

a).- La primera que comprende del primero de febrero de dos mil trece al treinta y uno de marzo de dos mil catorce.

b).- La segunda del primero de octubre de dos mil catorce al treinta de septiembre de dos mil quince.

c).- La tercera del primero de septiembre de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre del mismo año.

d).- La cuarta del primero de enero de dos mil diecisiete al treinta y uno de marzo del mismo año.

e).- Y por ultimo del periodo comprendido del primero de abril de dos mil diecisiete al treinta de junio del mismo año.

Lo anterior no tiene sustento alguno en razón de que no aporta prueba idónea para justificar lo señalado, no obstante la obligación que al respecto le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; además de lo anterior, lo señalado por la parte actora es contrario a lo estipulado en la cláusula decima quinta de las Condiciones Generales de Contratación en donde se establece en su antepenúltimo párrafo que las prorrogas que el INFONAVIT otorgue al trabajador, no podrán ser mayores a doce meses, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses, siendo que lo expuesto por la parte accionante por cuanto a las prorrogas infringe en tal acuerdo de voluntades, al exceder en conjunto el tiempo que deben comprender las prorrogas.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta desfavorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de resultar contrario a toda lógica jurídica que a la fecha en la cual ha accionado y que lo fue el primero de junio de dos mil dieciocho, los demandados le adeuden una suma igual del monto original del crédito que les otorgó en salarios mínimos, si por otra parte reconoce que los demandados le cubrieron amortizaciones sobre el crédito que les otorgó, luego entonces es inadmisibile que el adeudo por cuanto al crédito reclamado sea igual al que se otorgo originalmente y contrario a ello hay presunción grave de que dicho adeudo es menor del crédito original, en razón de los pagos efectuados; 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 en el caso no le asiste derecho a esta parte para exigir de la parte demandada el pago de la cantidad que se le reclama por concepto de suerte principal y de aquellas que establece en el proemio de su demanda con anexidades de la misma, en observancia a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

De acuerdo a lo que dispone el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado, la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, más da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes; de este precepto legal se desprende como elementos de la acción de pago de crédito con garantía hipotecaria, los siguientes: **a)** La existencia de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, celebrado entre las partes del juicio; **b)** El demostrar cuál es el adeudo que en cantidad líquida se tiene respecto del crédito que la hipoteca garantiza; y **c)** Que sea exigible, por haberse cumplido el plazo, por disposición de la ley o bien por vencimiento anticipado que derive de causa convencional justificada.

En el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado la existencia del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, esto con la documental pública que acompañó a su demanda y anexos que

obran de la foja dieciocho a la treinta y ocho de este asunto, al probar con la misma que el veinticinco de noviembre de dos mil once, las partes de este juicio celebraron el contrato mencionado, de una parte y en calidad de acreedor el ***** y de la otra parte ***** con el consentimiento de su cónyuge ***** en calidad de deudor, por el cual el acreedor otorgó a este un crédito por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA PUNTO MIL SETENTA Y CINCO veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, además el haberse obligado el acreditado al pago de dicho crédito en un plazo de treinta años mediante el pago de amortizaciones mensuales consecutivas y sujeto a las demás condiciones que se desprenden del contrato basal; se acredita también, que el acreditado incumplió con los pagos a que se obligo, pues no apporto prueba para justificar que cubrió las amortizaciones comprendidas desde el mes de agosto de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que se le demando y que fue el primero de junio de dos mil dieciocho, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no justificar esto se está en la hipótesis prevista en el inciso c) de la clausula vigésima primera de la Carta de Condiciones Generales de Contratación, en donde las partes estipularon como causas de vencimiento, entre otras, la falta de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, por lo que hay causa de vencimiento anticipado del plazo convenido para el cumplimiento de la obligación principal.

SIN embargo, resulta improcedente la acción toda vez que la parte actora no acreditó cual es la cantidad líquida que a la fecha de presentación de su demanda adeuda el demandado ***** respecto al crédito que le concedió, **pues le exige el pago de una cantidad igual al crédito original que le otorgó** y lo cual es contrario a toda lógica jurídica, mayormente si confiesa la parte actora, que el deudor cubrió dieciséis mensualidades desde la celebración del contrato y hasta el mes de agosto de dos mil diecisiete, luego entonces si la cantidad líquida adeudada es un elemento esencial para la procedencia de la acción, dado que al emitir condena sobre el pago de lo adeudado debe señalársele a la demandada cual es el monto de su obligación en cantidad líquida para el efecto de que cumpla forzosamente con la misma, por lo que al no acreditarse lo anterior, lo procedente es determinar que en el caso no se da la hipótesis prevista por el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado y por tanto no procede condenar a los demandados al pago de la cantidad que se les reclama por concepto de capital, ni a las anexidades que como consecuencia de aquella se exigen, de donde también deriva lo improcedente de sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señalar el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde**

una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...". En observancia a esto y además a que los demandados ni tan siquiera dieron contestación a la demanda, que por tanto no erogaron gasto alguno y en razón de esto no se hace condenación especial por cuanto a los gastos y costas del juicio.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta no probó la acción real hipotecaria que hizo valer.

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

TERCERO.- En consecuencia a lo anterior, no procede condenar a los demandados al pago de las prestaciones que se le reclaman en el proemio de la demanda, toda vez que la parte actora no acreditó el adeudo en cantidad líquida que la parte demandada tiene respecto del crédito que le fuera otorgado mediante el contrato base de la acción.

CUARTO.- No se hace condenación especial en cuanto a los gastos y costas del juicio.

QUINTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 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 de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista

de acuerdos de fecha **diez de enero de dos mil veinte.**

Conste

*L'APM/Shr**