

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintinueve de enero de dos mil veintiuno.

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 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 cit

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción II 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 concedido mediante 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, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV. La demanda la presenta el *****, manifestando que lo hace en su carácter de *** ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja nueve a la diecisiete 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 copia certificada de la escritura número ****, libro ****, de fecha ****, de la Notaria Pública número **** de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto el *****

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 al mencionado profesionista, el cual se confiere por conducto de *****, en su carácter de Subdirector General de Administración de Cartera de dicho instituto y con facultad para hacerlo en virtud del poder otorgado para el ejercicio de su cargo, consecuentemente el ***** está legitimado 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, el ***** demanda a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***a).- La Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado*** del Contrato de Otorgamiento de Crédito celebrado entre ***** y la hoy parte demandada; ***b).- El pago de la cantidad de 83.7594 (ochenta y tres punto siete mil quinientos noventa y cuatro) Veces de Salario Mínimo Mensual Vigente General***; equivalente al día de hoy a la cantidad de ***\$224,989.81 (doscientos veinticuatro mil novecientos ochenta y nueve pesos 81/100 M.N.)***, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, misma que deberá actualizarse cada vez que se incremente el salario mínimo general. La cantidad antes señalada, líquida y en dinero, resulta de multiplicar ***83.7594 (ochenta y tres punto siete mil quinientos noventa y cuatro) Veces de Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal, pactados, por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, y el resultado, multiplicado por el monto del salario mínimo general vigente a partir del 1º. De enero de 2018, y que fuese publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de diciembre del 2017; el cual asciende a la cantidad de \$88.36 (ochenta y ocho pesos 36/100 M.N.)*** Cantidad que se incrementaría en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General vigente en el área correspondiente, de acuerdo a lo pactado en el Contrato Base de la Acción y que se actualizará en

Ejecución de Sentencia. **c)-** El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de **una tasa inicial del 6.3% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS**. Prestación está, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de ****, hasta su total liquidación. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal y como quedó pactado en el documento Base de la Acción; **d)-** El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón de la tasa resultante de sumar la tasa anual de **9.0%** y la tasa anual de interés ordinario, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación es la, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de ****, hasta su total liquidación. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedó 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 párrafo Tercero de la Ley del *******; **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 truce 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 reclamado; **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 2 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con

número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO 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."

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 el demandado ***** fue emplazado 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 del demandado por así habérselo informado ***** quien manifestó ser esposa del demandado, vivir ahí, persona quien se identificó plenamente ante el notificador y quien firmó el acta, además de que el notificador a quien se encomendó realizar dicho llamamiento se cercioró de lo anterior con la vecina de enfrente quien le manifestó que la persona que lo atendió es esposa del demandado y

que ambos viven en dicho domicilio, por lo que, por su conducto se procedió emplazarlo mediante cédula de notificación en la que se insertó el auto que ordenó el emplazamiento, dejándole además copias de la demanda, haciéndosele saber que no se le corría traslado con los anexos por exceder de veinticinco fojas pero que los mismos quedaban a su disposición en la secretaria de este Juzgado para que se impusiera de su contenido, informándoles por el mismo conducto que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la informante, consecuentemente se cumplió con lo que disponen los artículos 90, 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aun así el demandado no dio contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***; en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de la 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** a cargo de *********, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha ********* se declaró desierta ante el notorio desinterés de la parte oferente en solicitar lo conducente.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número *********, volumen número *********, de la Notaría Pública Número ********* de las del Estado, de fecha ********, mismo que obra de la foja dieciocho a la veintiséis

de autos a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a una documental emitida por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el ***** en su carácter de acreditante y el demandado ***** como acreditado, en los términos y condiciones que se advierten de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, mismas que resultan desfavorables a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; aunado a lo anterior existen otros elementos de prueba a considerar por parte del actor, que son los que acompañó a la demanda y que aún no se han valorado, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, materia civil, página mil ciento cincuenta y cinco, de la Quinta Época, con número de registro 39523, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCION, 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 termino probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.

Los que se valoran en los siguientes términos:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en la que denomina notificación extrajudicial del adeudo y requerimiento de pago de fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho, dirigido al demandado *****, la que obra a foja veintisiete de los autos, documental a la que no se le concede valor probatorio en términos de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido únicamente por la parte actora, cuyo contenido no se encuentra adminiculado con diverso medio de convicción.

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO**, esencialmente la humana que surge de la circunstancia de resultar contraria a toda lógica jurídica, que con solo una manifestación y razonamiento de adeudo que hace la parte actora en su escrito de demanda, se acredite el saldo adeudado por los demandados, pues si bien del contrato basal se desprende la forma en que debían ser pagadas las amortizaciones a que se obliga la demandada, incluyendo intereses ordinarios y moratorios, la parte actora en su escrito inicial de demanda sostiene que en atención a las cuatro prórrogas que su parte concedió al demandado, el crédito se incrementó al capitalizarse intereses, sin tan siquiera señalar el monto en que incrementó, siendo que de autos no se advierte que

acredite lo anterior, es decir, que se otorgaran las prerrogas que señala y que, por tanto, se diera la hipótesis pactada en la cláusula décima segunda del fundatorio de la acción, igualmente se encuentra acreditado en autos, en específico en las declaraciones realizadas por el trabajador, en la que aquel señala que a la fecha de la firma de la escritura es empleado, es decir, que recibe un ingreso salarial, por tanto, correspondía a la parte actora acreditar que hubiere concedido las prerrogas referidas en el contrato basal, máxime que para su otorgamiento debió existir una solicitud de dicho demandado, lo anterior, atendiendo a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que al no hacerlo, surge presunción grave de que no le fueron otorgadas aquellas prerrogativas y, por tanto, no acredita el aumento del crédito otorgado a la parte demandada, así como tampoco sienta las bases para poder realizar la aplicación de los pagos que confiesa le realizó la parte demandada, máxime que no exhibe estado de cuenta alguno del cual se desprenda lo anterior, por tanto, se determina que esta autoridad no cuenta con los datos necesarios para poder determinar fehacientemente la cantidad cierta y líquida exigida a *****, pues como el propio actor lo reconoció en su demanda, los demandados realizaron pagos al crédito otorgado y se desconoce la aplicación que de los mismos se realizó, así como las tasas de intereses que se aplicaron; presuncionales a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles 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 su parte no acredita los elementos de procedibilidad de la acción intentada, 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 respecto al demandado *****, la parte actora ha acreditado la existencia del contrato con la documental que acompañó a su demanda y obran de la foja dieciocho a la veintiséis de autos, al demostrar con las mismas que el **, la demandada celebró con el actor un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, de una parte y en calidad de acreedor el ***** y de la otra parte el demandado ***** como deudor, por el cual el acreedor otorgó a dicha demandada **un crédito por la cantidad de 116.4674 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal**, además el haberse obligado el

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 ordinarios cubriría intereses moratorios, lo cual se desprende de las cláusulas PRIMERA, SEXTA, SÉPTIMA, NOVENA, DÉCIMA y DÉCIMA PRIMERA del contrato basal, tal como se estableció al momento de valorar las pruebas aportadas al presente juicio.

Sin embargo, no se ha 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 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 ligeramente menor a la que originalmente le confirió al demandado, siendo que el contrato fue otorgado el día **** y la actora sostiene que la parte demandada realizó diversos pagos hasta el efectuado el **, que por tanto, se hicieron diversos pagos y pese a ello, disminuyó la cantidad dada en crédito únicamente treinta y dos punto setecientos ocho veces el salario mínimo mensual, señalando en su escrito inicial que al concederle cuatro prórrogas a que se refiere la cláusula décima segunda del contrato basal, en relación con el artículo 41 de la Ley del **** aumentó el capital original, sin acreditar la accionante que hubiere otorgado dichas prórrogas, como tampoco el momento en que lo realizó y por ende la cantidad capitalizada, pues ni tan siquiera señala la cantidad capitalizada, por tanto no puede aumentar el monto del crédito otorgado atendiendo a la capitalización de intereses ordinarios en términos

de dicha cláusula, es decir, no justifica la causa por la cual la parte acreditada siga adeudando dicho concepto por capital, lo anterior, 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, mayormente al desconocerse la aplicación de los pagos que confiesa la accionante realizó la demandada y el saldo que tomó en cuenta para establecer los pagos e intereses generados.

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 mencionada al pago de la cantidad que se le reclama, ni a la 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 el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, de donde se observa que no erogó 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 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555, 556 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, resultando improcedente la acción.

SEGUNDO. Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. No procede condenar al demandado al pago de las prestaciones que se les 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 mediante el contrato base de la acción.

CUARTO. No se hace condena especial por cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

QUINTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 83, 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, 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 **dos de febrero de dos mil veintiuno.**
