



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL VEINTIUNO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS, FUNGE COMO JUEZ SEGUNDO CIVIL LA LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA. CONSTE.

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **uno de marzo de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0263/2019**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el ***** , por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas la licenciada ***** en contra de ***** , encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado:

"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 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."

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

III. La parte actora,

demandó a ***** , las siguientes prestaciones:

“1.- El Vencimiento Anticipado del Plazo para el Pago y Cancelación del Crédito Otorgado, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir por causas imputables a estos, más de dos pagos consecutivos de las cuotas para amortización del crédito en un mismo año y en consecuencia reclamo además:

2.- El pago por concepto de Suerte Principal / Capital de 153.7330 (Ciento Cincuenta y Tres Punto Siete Mil Trescientos Treinta) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, antes Distrito Federal, equivalente a la fecha 31 de marzo de 2010 a \$394,872.86 (Trescientos Noventa y Cuatro Mil Ochocientos Setenta y Dos Pesos 86/100 M.N.). Cantidad que se desprende de la certificación de adeudos firmada por persona facultada por el *** *******

******* para tal efecto, de fecha 6 de Febrero de 2019.**

3.- Por concepto de Intereses No Cubiertos / Intereses Ordinarios, el pago de **6.7820 (Seis Punto Siete Mil Ochocientos Veinte)** veces el salario mínimo vigente para la Ciudad de México, antes Distrito Federal, del **5.8%** equivalente a **\$22,902.63 (Veintidós Mil Novecientos Dos Pesos 63/100 M.N.);** calculados al día **6 de Febrero de 2019** tal y como se desprende de la certificación de adeudos a que me refiero en el párrafo que antecede.

4.- Por concepto de Intereses Moratorios, los que se generen y se sigan generando hasta la total resolución del presente juicio a razón de la **Tasa resultante de sumar la Tasa Anual del 4.2% y la Tasa Anual de Interés Ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en la cláusula octava del contrato,** sobre amortizaciones vencidas y no pagadas en términos del contrato base de la acción.

5.- En caso de negativa de pago, se ordene hacer efectiva la garantía hipotecaria otorgada a favor de nuestra Representada, en los términos y condiciones de las cláusulas del contrato fundatorio de acción, y de acuerdo con las disposiciones del Capítulo IV del Título Décimo, a excepción del Artículo 481 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Aguascalientes y en consecuencia, se ordene sacar a remate el bien inmueble ubicado en ***** *****

***** **DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS.**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

6.- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.

7.- El pago de la cantidad que resulte de la actualización de los montos y/o cantidades a las que sean condenados el hoy demandado, y la cual se hará valer en Ejecución de Sentencia hasta la fecha en que sea totalmente cubierto el saldo del crédito, conforme lo acordado por las partes en la **Cláusula Primera del Contrato de Crédito.”**

Basándose para ello en los hechos del uno al cinco y del siete al diez, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la cinco del expediente en que se actúa.

La demandada ***** , no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, pero se hizo sabedora de la misma mediante escritos presentados en fechas trece de noviembre de dos mil veinte y veintiocho de enero de dos mil veintiuno, mediante los cuales se le tuvo por haciéndose sabedora del juicio y dándose por emplazada del mismo.

En los anteriores términos se tiene fijada la litis en el presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

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

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

IV. Respecto de la procedencia de la acción intentada, existe imposibilidad de declarar la condena al pago de capital y demás accesorios reclamados, *por no quedar evidenciado el monto adeudado.*

En primer término, la parte actora demanda bajo el número 2. del capítulo de prestaciones, a la demandada ***** , por el pago de **153.7330 VSMM** (ciento cincuenta y tres punto siete mil trescientos treinta veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México), por concepto de suerte principal, lo cual resulta incongruente puesto que se trata de una cantidad por encima por la que se realizó el préstamo (en salarios mínimos), que lo fue por **140.9998 VSMM** (ciento cuarenta punto nueve mil novecientos noventa y ocho veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal) según consta en la cláusula quinta del anexo "A" del contrato base de la acción, en relación con el anexo "B" denominado Carta de Condiciones Financieras Definitivas; y el Instituto actor no señala en su escrito inicial de demanda, el por qué de lo anterior, que por tanto no se encontraba en posibilidad de acreditarlo, atendiendo para ello lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, aunado a que en su punto de hechos número décimo, la accionante señala que la parte demandada ha dejado de pagar las amortizaciones a su cargo, desde el mes de julio de dos mil doce, por lo que, si se toma en cuenta que el crédito se otorgó el treinta y uno de marzo de dos mil diez, no puede sino concluirse que el capital otorgado en crédito en número de veces de salario mínimo mensual vigente, necesariamente disminuyó.

Por lo cual, la actora en el juicio hipotecario sí está obligada a probar el extremo relativo a que el monto adeudado



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

del crédito sea congruente con las condiciones pactadas en el contrato base de la acción, puesto que es necesario demostrar esa circunstancia en primer término, porque el crédito señalado como adeudado proviene de un determinado contrato y la obligación de pago de él derivada, se encuentra sujeta a las condiciones ahí pactadas, y en consecuencia, el adeudo debe ser acorde a los términos y condiciones del mismo.

En segundo término, una de las consecuencias directas e inmediatas de la declaración de vencimiento anticipado del pago del crédito, es condenar a la parte demandada al pago del saldo del crédito otorgado y de sus accesorios, del cual debe tenerse plena certeza jurídica, lo que no sucede en la especie, puesto que si bien podría la suscrita juez pretender reducir la específica prestación de pago de capital al monto demostrado en autos, todo lo cual crea incertidumbre para tener por demostrado cuál es el saldo a capital real que corresponde condenar pagar a la parte demandada como consecuencia directa e inmediata de la pretendida procedencia de la acción.

Es dable concluir, que es carga probatoria del acreedor demostrar el adeudo específico por cualquier medio que permita la Ley, de lo contrario la autoridad queda imposibilitada para emitir condena, ya que la incertidumbre y falta de medio probatorio al respecto, provocan imposibilidad de tener por cierto el importe del saldo, que es esencial puesto que se traduce en la cantidad a cuyo pago anticipado se condenará al reo en caso de proceder la acción.

Ahora bien, aun cuando el saldo insoluto del crédito en monetario se pudiera incrementar en la misma proporción en que aumente el valor de la Unidad de Medida y Actualización, atendiendo para ello la reforma constitucional de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis, respecto a la desindexación del salario mínimo, y en efecto, ello no puede pactarse sino como saldo en monetario, puesto que el valor de dicha medida de actualización se constituye o integra en

moneda nacional circulante, de ahí que el saldo del crédito únicamente se puede actualizar en monetario conforme al valor equivalente de la Unidad de Medida y Actualización vigente; en tal sentido, el aumento de dicha medida no puede constituir causa para que el número de veces de salario pactadas, hoy Unidades de Medida y Actualización, como capital materia del crédito sea superior al que le fue otorgado. De ahí que las veces de Unidades de Medida y Actualización mensual, que integran el saldo del capital no es factible que aumentara, y si hubo pagos que necesariamente amortizaron o redujeron dicho capital otorgado, no puede reclamarse una cantidad de capital en veces de salario, hoy Unidad de Medida y Actualización igual al monto otorgado como importe del crédito, todo lo cual abona a la consideración de que el monto reclamado como capital adeudado o suerte principal es del todo incongruente, sobre todo si se toma en cuenta, que la propia parte actora reconoce conforme a los términos de su escrito de demanda amortizaciones al crédito realizadas por la parte demandada en cuanto al monto adeudado del crédito.

Por lo que se tiene que la actora no acreditó con medio de convicción alguno que efectivamente las cantidades señaladas como adeudadas sean acordes a los términos pactados en el contrato base de la acción, dada la contradicción en que incurre, por ende, no resulta jurídicamente posible decretar la procedencia de la causal reclamada para dar por vencido en forma anticipada el plazo para el pago del crédito.

Así pues, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tiene que la parte actora no demostró lo que realmente se adeuda, precisamente porque más allá de que en su caso, la parte demandada haya incurrido en una causal para dar por vencido anticipadamente el crédito, en tratándose de créditos que se pactó serían pagaderos mediante amortizaciones consecutivas y que se reconoce por la acreditante que se hicieron pagos y se amortizó el crédito, es necesario para decretar aquella circunstancia, que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

efectivamente se encuentre demostrado en autos que el monto adeudado del crédito que le fue otorgado en este caso, a ***** , es acorde o congruente con los términos pactados entre las partes y los pagos reconocidos y en la especie, no sucede así por las razones ya expuestas con anterioridad.

Por ello, esta autoridad no cuenta con elementos de convicción para declarar la procedencia de la prestación deducida por la parte actora en el escrito inicial de demanda, y como las demás prestaciones son accesorias de la antes señalada, siguen su misma suerte.

Es así, como se estima que existe oscuridad en la demanda, pues es claro que hay incongruencia entre el contrato base de la acción y el importe reclamado como capital, lo que impide pronunciar sentencia, pues de condenarse a lo reclamado, sería en contra de hechos y pruebas de juicio, lo que atentaría contra los principios de congruencia y verdad legal; además, no se puede deducir de los hechos de la demanda y del contrato fundatorio, ni de los anexos, el monto real del crédito más anexidades, pues se estaría actuando de oficio, supliendo la deficiencia de la demanda a favor de la parte actora, a fin de determinar cómo deberían ser los hechos que debió narrar, así como también a favor de la parte demandada, quien no compareció a juicio a hacer valer lo relativo a los pagos y la aplicación de éstos, pues lo que manifiesta la actora en la demanda, respecto a que la parte demandada se abstuvo de pagar las amortizaciones del crédito a partir del mes de julio de dos mil doce, encierra un reconocimiento de su parte en el sentido de que la deudora estuvo cubriendo el crédito por determinado tiempo, por lo que no es lógico que el importe hubiera aumentado; de ahí que la demanda es oscura, dado que el actor debió especificar en el escrito relativo, cuál es el monto en salarios mínimos que realmente adeuda.

Cabe señalar, que similar criterio se sustentó en los Amparos Directos Civiles 528/2013 y 853/2014 del Primer

Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, de fecha de resolución dieciocho de julio de dos mil trece y veintiuno de noviembre de dos mil catorce respectivamente, que pueden ser consultados en la página de internet del Poder Judicial de la Federación.

VI. En consecuencia, se declara que existe oscuridad en la demanda, por lo que con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se entra al fondo del negocio, y se dejan a salvo los derechos de la actora.

No se hace condenación especial en gastos y costas en virtud de que se da una causa de excepción para su condena por las razones que más adelante se expondrán, lo anterior de acuerdo con lo establecido por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual a la letra establece lo siguiente:

“No será condenada en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y, además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio.

Se entiende que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia:

I.- Cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial;

II.- Cuando consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en substituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes;

y III.- Tratándose de la demanda, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad.

Así las cosas estima esta autoridad que en el caso concreto que nos ocupa la parte perdedora se encuentra en los supuestos previstos por el citado numeral para no ser condenada en costas pues se actualizan los siguientes requisitos:

El primero, y que lo es cuando la ley ordena que la controversia sea decidida necesariamente por autoridad judicial; se encuentra satisfecho pues la acción ejercida por la actora es la de pago de un crédito hipotecario que ante la falta de él,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

conforme lo disponen los artículos 12 y 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, procede el cobro coactivo mediante un procedimiento especial que debe tramitarse ante autoridad judicial; por tanto, al señalar la ley que la acción hipotecaria para obtener el pago debe ser decidida necesariamente por autoridad judicial, se actualiza el supuesto.

El segundo requisito consistente en que la parte perdedora haya limitado su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva del negocio, también se considera satisfecho; ya que de las actuaciones que integran el sumario se desprende que la actora limitó su actuación a lo estrictamente indispensable para hacer posible la resolución definitiva del negocio, sin que se advierta alguna actuación de su parte en la que haya complicado, enredado o dificultado el procedimiento instado por su parte.

En consecuencia no se hace condena especial en costas en el presente juicio pues se actualizaron los dos requisitos que conforme con el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, son necesarios para que la parte que pierde no sea condenada al pago de las mismas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86, 89 y 560-D, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

TERCERO. Se declara que existe oscuridad en la demanda, por lo que con fundamento en el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se entra al fondo del negocio, y se dejan a salvo los derechos de la actora

CUARTO. No se hace condena especial en gastos y costas dadas las razones expuestas en el último considerando.

QUINTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SEXTO. Notifíquese personalmente y cúmplase

Así definitivamente lo sentenció y firma la licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Segundo de lo Civil** del Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** Doy fe.

La licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **dos de marzo de dos mil veintidós**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles. **SPDL/kahv**

El(La) Licenciado(a) Sandra Paloma Delgado Lara, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0263/2019 dictada en uno de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de seis fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL