

CERTIFICACIÓN. - La Secretaria de Acuerdos la **LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**, hace constar que con fecha veintiuno de febrero del dos mil veintidós tomó posesión como Titular de éste Juzgado el **LICENCIADO HONORIO HERRERA ROBLES**, lo anterior con fundamento en el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- Conste.-

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintiocho de febrero de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1302/2017**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el ***** , por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas el **licenciado ******* en contra de ***** , encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de 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:

"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."

II. El suscrito 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:

"A.- Para que por Sentencia Definitiva se declare vencido anticipadamente el contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, celebrado con mi poderdante, con fecha SEIS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, que consta en

la escritura pública número ***** del volumen ***** del protocolo del Licenciado ***** , Notario Público número ***** de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir al demandado el pago del saldo insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado establecidas en la Cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del contrato en mención.

B.- Por el pago de 92.3990 (**NOVENTA Y DOS PUNTO TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA**) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, equivalentes a la cantidad de **\$212,046.46 (DOSCIENTOS DOCE MIL CUARENTA Y SEIS PESOS 46/100 M.N.)** por concepto de **capital no cubierto**, que deberá de actualizarse cada vez que se incremente tal salario mínimo, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado, por el correspondiente al número de días promedio de cada mes, es decir treinta punto cuatro, por el salario mínimo) diario vigente en el Distrito Federal establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos el cual asciende a la cantidad de **\$80.04 (OCHENTA PESOS 04/100 M.N.)**. La cantidad reclamada corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por los demandados para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, menos las amortizaciones a capital efectivamente realizadas de su parte, en los términos de la cláusula **DECIMA PRIMERA** de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del contrato en mención.

Así mismo, es de aclarar que el crédito originalmente fue otorgado hasta por la cantidad de 88.9997 (**ochenta y ocho punto nueve mil novecientos noventa y siete**); pero por motivo del otorgamiento de 2 períodos de prórrogas, otorgados según lo establecido en la cláusula **DÉCIMA QUINTA** de las condiciones generales de contratación, y según lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en el que se estipula que:

“Cuando un trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, éste le otorgará a partir de la fecha en que haya dejado de percibir ingresos salariales, prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios. Para tal efecto, el trabajador acreditado deberá presentar su solicitud al Instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales. DURANTE DICHAS PRÓRROGAS LOS PAGOS DE PRINCIPAL Y LOS INTERESES ORDINARIOS QUE SE GENEREN SE CAPITALIZARÁN AL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO. En caso de que el trabajador no solicite la prórroga en el plazo de 30 días, ésta no se le autorizará.”

Por tal motivo, el saldo inicial otorgado en veces salario mínimo, se incrementó hasta obtener el que hoy se reclama de **92.3990** (noventa y dos tres mil novecientos noventa), ello en razón de la siguiente tabla.

	VSMM
Saldo inicial otorgado	88.9997
Pagos aplicados cláusula Décima Tercera*	0.5747
Saldo 1° prórroga otorgada	88.4250
Saldo incre. al final de la prórroga **	89.6000
Pagos aplicados cláusula Décima Tercera*	0.00
Saldo 2° prórroga otorgada.	89.6000
Saldo incre. al final de la prórroga **	92.3990
Pagos aplicados cláusula Décima Tercera*	0.00
Saldo final	92.3990

*Condiciones Generales de Contratación.

**Artículo 41 de la Ley del Infonavit.

C. El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del 4% anual sobre el saldo insoluto, contados desde la fecha en que la demandada omitió realizar las amortizaciones a que se había obligado, más los que se sigan generado hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal el que en el momento de pago hubiere determinado la Comisión Nacional de Salario

Mínimo, tal y como quedó pactado en la **CLÁUSULA DÉCIMA** de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del contrato en mención así como el **Anexo B** del documento denominado "**Carta de condiciones financieras Definitivas**". Prestación está, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de diciembre del 2015, hasta su total liquidación.

*D.- El pago de intereses moratorios generados y no cubiertos, a razón del 8.2% anual sobre el saldo insoluto, contados desde la fecha en que la demandada se constituyó en mora, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará 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 Mínimo tal y como quedó pactado en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA** de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del contrato en mención así como el **Anexo B** del documento denominado "**Carta de condiciones financieras Definitivas**". Prestación está, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de diciembre del 2015, hasta su total liquidación.*

E.- Por la Declaración Judicial de que las cantidades que hubiere cubierto el ahora demandado a favor de mi representada, le sean aplicadas por el uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, en relación con lo establecido por el artículo 49 de Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

F. Además de las cantidades que se reclaman con antelación, le demando el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio."

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

La demandada ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese haber sido emplazada.

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.

IV. 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”.

V. 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 efecto, la parte actora demanda bajo el inciso B).- del capítulo de prestaciones, por el pago de **92.3990 (noventa y dos punto tres mil novecientos noventa)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de suerte principal, lo cual resulta incongruente con el monto por el que se le realizó el préstamo (en salarios mínimos), según consta en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, que lo fue de **88.9997 (ochenta y ocho punto nueve mil novecientos noventa y siete)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

Ahora bien, existe oscuridad en la demanda respecto a las fechas en que fueron otorgadas las prorrogas que refiere la parte actora, siendo que ello debe quedar debidamente acreditado a efecto de justificar los aumentos que se dieron después de cada una de ellas

puesto que la parte actora refiere que se incrementó el saldo a capital por virtud de la capitalización de intereses.

La parte actora en el hecho número nueve señala, que otorgó dos prorrogas a la demandada, siendo las siguientes:

“a) 1° de junio al treinta y 1° de enero del 2014

b) 1° de diciembre del 2014 al 30 de noviembre del 2015”

Por lo que hace a la prórroga señalada en el inciso a), es oscura en virtud de que no señala el año a partir de la cual se otorgó la primera prórroga e incluso pudiera entenderse que se dieron tres prorrogas, sin embargo, sigue siendo oscura ya que no se sabe desde cuándo se otorgó la primera, lo que es necesario para justificar los incrementos en el saldo a capital que reclama la parte actora.

Consecuentemente, la parte actora en el juicio hipotecario sí está obligada a probar el extremo relativo a que el monto adeudado 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 no se sabe desde qué momento fueron concedidas las prorrogas, 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 el actor no dio cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues los hechos que narró no son claros ni precisos, lo que deja en estado de indefensión a la demandada ***** , pues pese a que no dio contestación a la demanda, impera la obligación procesal de la actora de cumplir con los requisitos que establece la ley para la promoción de las demandas.

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 no son claros ni sucintos los hechos de la parte actora respecto a los períodos en los que se otorgaron las prorrogas que refiere, 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, los períodos en los que se otorgaron las prorrogas, 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 demandada, quién 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 desde diciembre del dos mil quince, no es suficiente para acreditar desde cuándo se otorgaron las prorrogas, y con ello no se justifica el aumento en saldo a capital; de ahí que la demanda sea oscura.

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.

Si bien es cierto, que no prosperó la acción y por tanto correspondería a la parte actora la condena en gastos y costas, como lo establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no menos cierto es, que la parte demandada no compareció a la presente instancia, por lo que no se hace condena especial alguna en gastos y costas en el juicio.

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 costas en el juicio, en atención a los razonamientos expuestos en el último considerando de la presente resolución.

Quinto. En términos de lo previsto en el 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 el licenciado **Honorio Herrera Robles**, asistido de su secretaria de acuerdos que autoriza licenciada Blanca Esthela Solís López. Doy fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Primero Civil

Lic. Blanca Esthela Solís López
Secretaria de Acuerdos

La licenciada Blanca Esthela Solís López, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **uno de marzo de dos mil veintidós**. Conste.

Adriana S.

El(La) Licenciado(a) BLANCA ESTHELA SOLÍS LOPEZ, 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 1302/2017 dictada en veintiocho de febrero del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de OCHO 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 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