

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones como Juez Segundo **** del Primer Partido Judicial del Estado la licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- Conste.-

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1611/2018**, relativo al juicio **Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió *****, por conducto de sus apoderados generales para pleitos y cobranzas los Licenciados *****, en contra de *****, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Señala el artículo 82 Código de Procedimientos Civiles 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 a la demandada, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos 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 parte actora, *****, demandó a los C.C. *****, de 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 entre mi poderdante, con fecha **once de septiembre de dos mil nueve, 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 del 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** del mencionado contrato.

B.- Por el pago de **160.8327 VSMM (CIENTO SESENTA PUNTO OCHO, TRES, DOS, SEITE)** veces el salario mínimo mensual vigente en la Ciudad de México, equivalentes a la cantidad de **\$432,019.79 (CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DIECINUEVE PESOS 79/100 M.N.)** por concepto de **capital no cubierto**, que deberá actualizarse cada vez que se incremente el salario mínimo, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado, por el correspondiente al número promedio de días de cada mes, es decir treinta punto cuatro, por el salario mínimo diario vigente en el Ciudad de México establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, el cual asciende a la cantidad de **\$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 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 del anexo "B", así mismo de la cláusula **NOVENA** del anexo "A" ambos del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de garantía hipotecaria.

C.- El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del 7.3% anual sobre el saldo insoluto, contados desde mayo de dos mil dieciocho, 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 Ciudad de México el que en el momento del pago hubiere determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal como quedó pactado en el **ANEXO "B"**, así como en la **CLÁUSULA DÉCIMA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**, documento base de la acción.

D.- El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos, a razón del 11.5% anual sobre el saldo insoluto, contados desde mayo de dos mil dieciocho, 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 Ciudad de México el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional del Salario Mínimo, tal y como quedó pactado en el **ANEXO "B"**, así como en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**, documento base de la acción.

E.- 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”.

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al once de su escrito inicial de demanda, la cual obra agregada a fojas de la uno a la seis del expediente en que se actúa.

Los demandados ***** dieron contestación a la demanda en términos del escrito que obra en autos a fojas de la setenta y dos a la ochenta.

III. Se procede a continuación a entrar al estudio de la vía intentada, la que se considera procedente, conclusión que se evidencia a continuación:

Dispone el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“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.”

En el caso concreto, se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la parte actora ejerce acción hipotecaria demandando el pago por el vencimiento anticipado del plazo otorgado a los demandados, respecto de escritura pública debidamente registrada.

IV. La acción real hipotecaria que deduce el ***** , en contra de ***** es improcedente como se verá a continuación:

En lo esencial, la actora pretende la declaración del vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del crédito que en forma de otorgamiento de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria se otorgó a la parte demandada en fecha once de septiembre de dos mil nueve por haberse actualizado la causal de vencimiento anticipado por haber dejado de cubrir por causas imputables a los demandados, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, y que por ello se condene a la parte demandada a pagar el saldo total del crédito, los intereses ordinarios generados, los intereses moratorios, así como los gastos y costas, prestaciones que se reclaman en el capítulo correspondiente de la demanda.

De conformidad con el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la acción real hipotecaria, se intenta para obtener el pago del crédito que la hipoteca garantiza, procediendo contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, hipótesis que se actualiza en el presente caso en atención a que la parte actora pretende obtener el pago del crédito que se garantizó con la hipoteca y endereza su acción precisamente en contra del deudor hipotecario.

Ahora bien, según se desprende de los documentos que se acompañaron a la demanda, específicamente el contrato de apertura de crédito simple y sus anexos, se advierte que el mismo no se encuentra completo ni totalmente legible.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que según el propio documento accionario exhibido por la parte actora, las condiciones generales de contratación forman parte integrante del contrato fundatorio de la acción, y por ende, en él se contiene el clausulado que el instituto actor ha aprobado para el otorgamiento de créditos.

Sin embargo, el documento que obra en autos a fojas de la cuarenta y uno a la cuarenta y cinco, carece de valor probatorio alguno, pues si bien se indica que es un documento público por haber sido certificado por un fedatario público, no menos cierto es que del mismo se desprende, en primer término, que no está completo, toda vez que el contenido de la cláusula segunda, no se encuentra plasmado en su totalidad, ya que del punto catorce de dicha cláusula (incompleto), se pasa directamente a la cláusula sexta, es decir, falta parte de la segunda cláusula, además de la tercera, la cuarta y la quinta (cuyo contenido se desconoce), amén de que el cuarto párrafo de la cláusula décima sexta, referente a los estados de cuenta, se encuentra ilegible en la mitad del primer renglón y el segundo, lo que de igual manera ocurre respecto al sexto párrafo de la cláusula décima novena denominada fondo de protección de pagos.

Luego entonces, es evidente que no puede otorgársele valor probatorio alguno al contrato fundatorio de la acción, por adolecer de los aspectos señalados con anterioridad, cobrando aplicación al caso la jurisprudencia firme pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital, correspondiente a la Octava Época, Tesis: 3a./J. 27/91, visible en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Mayo de 1991, página 49, que es del epígrafe y texto siguientes: ***“DOCUMENTOS ILEGIBLES. CARECEN DE VALOR PROBATORIO. Con fundamento en los artículos 197 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la materia de amparo, debe negarse valor probatorio a los documentos ilegibles, en virtud de que el juzgador está imposibilitado para examinar su contenido”.***

Así como el criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital 206198, correspondiente a la Octava Época, Tesis: 1a. XVII/91, localizable en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Junio de 1991, página 75, de aplicación analógica al presente caso, y cuyo rubro y texto son: **“INTERES JURIDICO PARA EFECTOS DEL AMPARO. NO SE ACREDITA CON DOCUMENTOS ILEGIBLES.** Es cierto que los artículos 202 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, disponen que los documentos públicos y privados pueden ser comprobatorios de los hechos que en ellos se mencionan; sin embargo, no puede negarse que si dichos documentos son ilegibles total o parcialmente, imposibilitan al juzgador para percatarse de su real contenido; circunstancia ésta de relevante importancia, sobre todo si la parte ilegible se refiere a aspectos que son trascendentales para los efectos de lo que se pretende comprobar como podría ser el interés jurídico, por lo que, de suscitarse dicha irregularidad en los documentos con los que se trata de demostrar éste, es evidente que no podrá tenerse por acreditado”.

Luego entonces, al no poder otorgarse valor probatorio alguno al documento fundatorio de la acción, mismo que resulta fundamental, dada la acción ejercida en que uno de sus requisitos de procedencia es que el contrato se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y a fin de proceder a la condena correspondiente, **demostrar el contenido integral de lo pactado entre las partes**, lo procedente es declarar que **no se probó la acción y absolver a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas**, haciéndose innecesario el análisis del resto de las pruebas y las excepciones, pues a nada práctico conduciría, dado que no se variaría el sentido del fallo.

Sirve de apoyo a lo anterior, la ejecutoria de amparo pronunciada por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación XV-II, Febrero de 1995, Tesis VI.1o.86 C, Página 335, que es del tenor literal siguiente: **“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCION.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejerció, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir”.

No soslaya esta juzgadora que dentro de las pruebas ofrecidas por la parte actora, se desahogaron confesionales a cargo de los demandados. Sin embargo, ello es insuficiente para declarar probados los hechos en forma presuntiva, pues finalmente debe analizarse el contenido completo del accionario, a fin de determinar si aquello de lo que se declaró confesos a la parte contraria, no se encuentra desvirtuado con el contenido del accionario, el que en todo caso, probaría en contra de la parte actora en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles, en el entendido de que **el instituto actor estaba obligado a exhibir en forma completa y legible los documentos fundatorios de la acción**, según se desprende del contenido de los artículos 51 y 91 del precitado ordenamiento legal.

En consecuencia de lo anterior, se condena al ***** a pagar a los demandados ***** las costas del proceso, al haber resultado parte perdidosa en el juicio; cuantía que será determinada en el periodo de ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 1° 2°, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 Fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 559, 560 y demás relativos 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 y en ella la parte actora ***** , no probó los hechos constitutivos de su acción real hipotecaria, en tanto que los demandados ***** contestaron la demanda entablada en su contra.

TERCERO. Se absuelve a los demandados ***** de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

CUARTO. Se condena al ***** a pagar a los demandados ***** las costas del proceso; cuantía que será determinada en el periodo de ejecución de sentencia.

QUINTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 del Juzgado 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 presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha veinticinco de marzo de dos mil veintidós.- Conste.

L'LGLH*

El(La) Licenciado(a) HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO 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 1611/2018 dictada en veinticuatro de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, consta de SIETE 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.