

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a \*\*\*\*\* \*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente numero \*\*\*\*\*, relativo al Juicio que en la vía Especial Hipotecaria promueve el \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* en la que se ordenó llamar a juicio a \*\*\*\*\* , procediendo al dictado de la sentencia definitiva bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

*“Artículo 82.- 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.*

*Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.*

II.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente juicio, toda vez que se ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en el Primer Partido Judicial de Aguascalientes, Aguascalientes, es decir, dentro del ámbito de Competencia de este Tribunal, en términos del artículo 142, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, donde además de la Territorialidad esta Autoridad es Competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen los artículos 2º, 38 y 39, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.

III.- Lo manifestado por la parte actora se tiene por reproducido en éste acto como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito

formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil en vigor.

Por su parte la demandada \*\*\*\*\* y el llamado a juicio a \*\*\*\*\* omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que mediante proveído del veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno -foja ciento cuarenta y cuatro-, se les acusó la correspondiente rebeldía.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, lo anterior en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

IV.- Se procede al estudio de la vía intentada, la que se considera procedente, conclusión que se evidencia a continuación; ya que señala el artículo 549, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

*“Artículo 549.- 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 Procesal Civil antes aludido, pues el Instituto actor para justificar la acción intentada exhibió, el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* -fojas de la dieciocho a la veinticinco-, documento que consigna, en lo que interesa a éste negocio, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que

celebraran los contendientes en el juicio, mismo que aparece registrado bajo el número \*\*\*\*\* , del libro \*\*\*\*\* , de la sección \*\*\*\*\* , del municipio de Aguascalientes, de fecha \*\*\*\*\* , al que esta Autoridad le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo que para ello es dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal Civil del Estado, cumpliéndose por lo tanto con el primero de los supuestos que, para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el diverso 549 del cuerpo normativo citado y que lo es, que la garantía conste en escritura debidamente registrada, con lo anterior se cumple el primero y segundo de los requisitos.

Por lo que hace a que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien deba anticiparse, se tiene cumplida, ya que de acuerdo a lo convenido en la cláusula primera del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria fundatorio de la acción, las partes contratantes acordaron regirse por las estipulaciones contenidas en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas (Anexos A y B), de la que se advierte que según lo pactado en la cláusula octava, la ahora parte demandada se obligó a pagar la cantidad otorgada en crédito en un plazo de *treinta años*, contado a partir de la fecha de firma del contrato *– tres de octubre de dos mil doce-*, a través de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas a capital, intereses y demás accesorios.

Es el caso, que el instituto actor basa su acción en el hecho de que la demandada y tercero llamado a juicio se abstuvieron de pagar las amortizaciones del crédito, basando en ello su reclamación de que deba anticiparse el plazo para el pago del crédito, es decir, ante la actualización de la causal pactada por voluntad de las partes, para que la obligación garantizada con hipoteca sea de plazo que deba anticiparse; siendo ésta

precisamente la prestación que reclama la parte actora, misma que por disposición de ley únicamente puede ser deducida por la vía hipotecaria, ya que así lo dispone el referido artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; de ahí que la vía que nos ocupa resulta ser la procedente para deducir las prestaciones en que se materializa la acción hipotecaria intentada por la parte actora.

V.- Respecto de la procedencia de la acción intentada, lo cual se realiza de forma oficiosa, atendiendo al criterio Jurisprudencial, Registro digital: 190846, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/25, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Diciembre de 2000, página 1137, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.-** *Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omita su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido".*

Luego entonces, el artículo 2769 del Código Civil del Estado, dispone:

**"Artículo 2769.-** *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley".*

De dicho precepto legal se desprende como elementos de la acción de pago de crédito con garantía hipotecaria, los siguientes:

- La existencia de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, celebrado entre las partes del juicio;
- El demostrar cuál es el adeudo que en cantidad líquida se tiene respecto del crédito que la hipoteca garantiza; y,

➤ Que sea exigible, por haberse cumplido el plazo, por disposición de la ley o bien por vencimiento anticipado que derive de causa convencional justificada.

Por otro lado, si bien se encuentra actualizado el hecho de que la obligación garantizada con hipoteca sea de plazo que deba anticiparse, no menos cierto es, que existe imposibilidad de declarar la condena al pago de capital y demás accesorios reclamados, **por no quedar evidenciado el monto adeudado**, en base a las siguientes consideraciones:

De la cláusula primera, del capítulo tercero, denominado contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria se advierte que se otorgó un crédito por ciento cuarenta punto siete mil veintiséis veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, de los cuales en la prestación b), se reclama ciento treinta y cinco punto seis mil trescientos ochenta y seis veces el salario mínimo mensual vigente.

Ahora bien, del hecho número VIII, la parte actora señala que su contraria realizó quince pagos en veces salario mínimo para la amortización de su crédito, siendo éstos los siguientes:

❖ Siete de noviembre por 1.679 vsmm, y, veintisiete de noviembre por 0.4400 vsmm, ambos de dos mil doce;

❖ Siete de enero por 2.455 vsmm, siete de marzo por 2.588 vsmm, siete de mayo por 2.51 vsmm, y, siete de julio por 1.138 vsmm, todos de dos mil trece;

❖ Siete de mayo por 0.226 vsmm, siete de julio por 2.493 vsmm, y, siete de septiembre por 1.895 vsmm, todos de dos mil catorce;

❖ Siete de septiembre por 0.0340 vsmm, y, siete de noviembre por 2.35 vsmm, ambos de dos mil quince;

❖ Siete de enero por 2.306 vsmm, siete de octubre por 0.0210 vsmm, y, siete de marzo por 0.3070 vsmm, todos de dos mil dieciséis; y,

❖ Treinta de noviembre de dos mil diecisiete por 0.2550 vsmm.

Por otro lado, en el hecho IX del escrito inicial, señaló que únicamente la cantidad de 5.064 veces el salario mínimo fue aplicado a disminuir el saldo de capital que les fue otorgado, en virtud de que el resto fue aplicado al pago de los intereses ordinarios y demás accesorios pactados en el contrato basal.

Así mismo, manifestó en el hecho X de la demanda generadora del presente negocio, que a su contraria se le otorgaron cinco prórrogas, siendo éstas las siguientes:

❖ Del periodo del primero de agosto al treinta de septiembre, de dos mil trece;

❖ Del periodo del primero de octubre de dos mil catorce al treinta de enero de dos mil quince;

❖ Del periodo del primero de febrero al treinta y uno de agosto, ambos de dos mil quince;

❖ Del periodo del primero de marzo de dos mil dieciséis al treinta y uno de enero de dos mil diecisiete; y,

❖ Del periodo del primero de mayo al treinta y uno de julio, ambos de dos mil diecisiete.

Finalmente, argumenta en el hecho XI del escrito inicial, que su contraria se abstuvo de pagar en tiempo y forma desde el mes de octubre de dos mil trece a la fecha, razón por la cual se encuentra debidamente acreditada la mora en la que incurrió la hoy parte demandada con respecto a sus obligaciones de pago, además de que realizó una transcripción de diversos meses, siendo éstos los siguientes:

❖ Octubre, junio, julio, octubre, noviembre y diciembre del 2013;

❖ Enero, febrero, marzo, y, abril del 2014;

❖ Febrero, marzo, abril, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2017; y,

❖ Enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del 2018.

Que como consecuencia se actualizó la causal de vencimiento anticipado por haber incurrido en dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año.

De todo lo anterior, se advierten diversas inconsistencias, esto debido a que como es posible que haya incumplido a partir de la mensualidad correspondiente al mes de octubre de dos mil trece, si existencia diversos pagos posteriores a tal fecha *-sin que pase inadvertido para ésta autoridad que la demandante menciona que se aplicaron en primer término a intereses ordinarios y demás accesorios pactados y al final a saldo insoluto, pero también lo es que omite señalar que cantidades fueron aplicadas en relación a los dos primeros conceptos y a que accesorios se refiere-*, aunado a que en el hecho número XI, señala meses anteriores al supuesto incumplimiento *-junio y julio-*.

Por otro lado, si bien es cierto, la parte actora señala que existieron diversas prórrogas *-omitiendo acreditarlas-*, también resulta ser que aún y cuando las tomemos en cuenta, los supuestos meses adeudados tampoco coincidirían, por lo cual, no existe certeza jurídica de que efectivamente la cantidad reclamada coincida con lo adeudado.

Por lo cual, puesto que el actor en el juicio hipotecario sí está obligado 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, ya 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 cual no sucede en la especie, debido a 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 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 parte demandada y las tasas de interés que consideró para ello.

Es dable concluir, que la carga probatoria del acreedor demostrar el adeudo específico por cualquier medio que permita la Ley, 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 condenara al reo en caso de proceder la acción.

Además, si bien es cierto, esta autoridad pudiera condenar a la parte demandada a lo que realmente adeuda, empero, la parte actora en contravención a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se abstuvo de ofrecer pruebas que evidenciaran ello.

Por lo cual, se tiene que la institución actora omitió acreditar 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, ergo, dada la contradicción en que incurre, resulta jurídicamente imposible decretar la procedencia de la causal reclamada para dar por vencido en forma anticipada el plazo para el pago del crédito.



Por lo que, en términos del numeral antes mencionado, se tiene que la parte actora omitió acreditar el presupuesto de la acción intentada, 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 mensuales y consecutivas y que se reconoce por la acreditante que se hicieron pagos y se amortizó el crédito, es necesario para decretar aquella circunstancia que efectivamente se encuentre demostrado en autos que el monto adeudado del crédito que le fue otorgado en este caso a \*\*\*\*\* sea 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.

Como consecuencia de lo anterior, no es posible emitir declaración de vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito ni pronunciarse sobre las demás prestaciones, pues no se acreditó el presupuesto para la procedencia de la acción instada, consistente en el saldo del crédito adeudado por ser esta la condición para su procedencia.

Luego, dado que no se entró al estudio de la acción incoada, lo procedente es dejar a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer como corresponda.

Cabe señalar, que en los autos de los expedientes \*\*\*\*\* del índice del Juzgado Primero Civil y \*\*\*\*\* del índice de este juzgado, y al haberse promovido por el \*\*\*\*\* demanda de amparo directo, el \*\*\*\*\* , en los amparos \*\*\*\*\* , así como el \*\*\*\*\* tramitado ante el \*\*\*\*\* , se negó el amparo al quejoso de referencia.

No se hace especial condena en costas, toda vez que la demandada \*\*\*\*\* y el tercero llamado a juicio a \*\*\*\*\* , omitieron dar contestación a la

demanda entablada en su contra, por lo cual, omitieron erogar gasto alguno para su defensa.

Sirve como apoyo jurídico la Contradicción de tesis civil 7/2014, Tipo: Jurisprudencia, Registro digital: 2007941, Instancia: Plenos de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: PC.VII. J/4 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo II, página 1287, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**"GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENA A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).-** *Las costas a que se refiere el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un proceso o procedimiento, con exclusión de los honorarios y gastos ocasionados por promociones, pruebas y actuaciones que sean inútiles, superfluas o no autorizadas por la ley. Por tanto, si el actor no obtuvo sentencia favorable a sus intereses, pese a que el demandado fue declarado rebelde por no contestar la demanda, ni acudir a defenderse en ninguna etapa del procedimiento, deviene inconcuso que no causó gastos ni honorarios al no haber realizado erogaciones legítimas y necesarias, así como tampoco liquidó ni generó honorarios a un abogado patrono con motivo de la sustanciación del proceso; de ahí que, si bien el citado precepto legal se sustenta en la teoría del vencimiento puro, lo cierto es que la hipótesis normativa indicada no constituye un caso de excepción a la norma, sino de aplicación en términos del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues a pesar de que aquel numeral prevé que siempre será condenado al pago de gastos y costas el litigante que no obtuviere resolución favorable, el análisis sistemático de los artículos 100, 107 y 108 de la codificación citada lleva a concluir que debe atenderse a la finalidad de la norma, consistente en resarcir y cubrir a la contraparte de los gastos erogados durante la tramitación del procedimiento, en el supuesto de que efectivamente los hubiere sufragado. Esto es, no obstante que el artículo 104 mencionado es impositivo al disponer que "siempre" será condenado al pago de gastos y costas quien no obtenga resolución favorable, se considera que dicha condena no tendrá que llevarse a cabo invariablemente en esos términos, pues el artículo 100 del mismo ordenamiento legal establece que cada parte es inmediatamente responsable de*

*las costas originadas por las diligencias que promueva, en cuyo caso, de existir esa condenación, la parte condenada indemnizará a la otra de todas las causadas".*

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.-** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

**Segundo.-** Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

**Tercero.-** Se declara que el actor **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores** por conducto de su representante legal, no probó el presupuesto para la procedencia de la acción instada, consistente en el saldo del crédito adeudado por ser esta la condición para su procedencia, mientras que la demandada \*\*\*\*\* y el tercero llamado a juicio \*\*\*\*\*, omitieron dar contestación a la demanda incoada en su contra.

**Cuarto.-** Como consecuencia de lo anterior, no ha lugar a declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito fundatorio de la acción ni a pronunciarse sobre las restantes prestaciones reclamadas, pues no se entró al fondo del asunto.

**Quinto.-** Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer como corresponda.

**Sexto.-** No se hace especial condena en costas.

**Séptimo.-** 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.

**Octavo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, definitivamente lo resolvió y firma el **Juez Tercero de lo Civil del Estado**, licenciado **Antonio Piña Martínez**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, autoriza y da fe.

**JUEZ TERCERO DE LO CIVIL**  
LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ

**SECRETARIA DE ACUERDOS**  
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la resolución que antecede se publicó el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .- CONSTE.

L´ALPR

El(La) Licenciado(a) Alejandra Iveth de la Fuente García, 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 1239/2018 dictada en veinticinco de marzo del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de trece 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.