

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a doce de noviembre del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0222/2021**, relativo al Juicio Hipotecario que en ejercicio de la acción real hipotecaria promoviera **Xxxxxx**, por conducto de su apoderado, licenciado **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, 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, 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."

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente."

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula vigésima quinta del apartado denominado cláusulas comunes no financieras del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

III. La parte actora **Xxxxxx**, demanda a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

"A.- Para que por sentencia firme se declare vencido el plazo para el pago del crédito que dio lugar a este juicio y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el

reembolso insoluto del capital, intereses y demás consecuencias legales, en virtud de que no efectuó puntualmente los pagos de los diferentes conceptos acordados con mi representada, en términos de la DECIMA SEPTIMA del contrato base de la acción y demás razones a las que se hará referencia en los hechos de la demanda.

B. El pago de la cantidad de **\$999,309.61 (novecientos noventa y nueve mil trescientos nueve 61/100 M.N.)** por concepto de suerte principal, que corresponde al capital insoluto por parte del acreditado, de conformidad a las cláusulas **PRIMERA, SEGUNDA, CUARTA, SEXTA** del contrato base de la acción, DE ACUERDO con estado de cuenta que exhibo a la demanda.

C. El pago de la cantidad de **\$155,684.81 (ciento cincuenta y cinco mil seiscientos ochenta y cuatro 81/100 M.N.)** por el concepto de intereses ordinarios generados y no pagados comprometidos del periodo comprendido desde el primero de junio de dos mil diecinueve hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, conforme al estado de cuenta que anexo y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula **SEPTIMA** del contrato base de la acción, solicitando que dicha cantidad sea regulada en ejecución de sentencia en virtud de que al ser hasta la liquidación del adeudo no es susceptible de liquidación a la fecha.

D. El pago de la cantidad de **\$2,125.82 (veintitrés mil ciento veintiséis 82/100 M.N.)** por concepto de intereses moratorios generados y no pagados desde el primero de julio de dos mil diecinueve hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, conforme al estado de cuenta que anexo y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula **OCTAVA** del contrato base de la acción, solicitando que dicha cantidad sea regulada en ejecución de sentencia en virtud de mi imposibilidad temporal de demandarla de manera líquida.

E. Por el pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”

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

Habiendo sido debidamente emplazados los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, dieron oportuna contestación a la demanda según se advierte del escrito visible a fojas noventa y siete a la noventa y nueve del sumario.

De esta forma se fija la litis, correspondiendo a la actora probar los hechos constitutivos de su acción en términos del 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 Décimo Primero 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. Acto continuo se aborda el estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a la vez que constituye el fundamento de la vía en que se actúa, se configura como sustento legal de la acción hipotecaria que nos ocupa.

Del numeral en mención y que fue transcrito en el considerando que antecede, se obtiene que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

1. Que la garantía conste en escritura debidamente registrada.
2. Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse.

En la especie, la parte actora demandó el vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del crédito que la hipoteca garantiza, basándose en que la parte demandada no realizó el pago, conforme a lo pactado en el contrato base de la acción.

Para acreditar los anteriores extremos, la parte actora exhibió como documento fundatorio la documental pública consistente en el testimonio del instrumento notarial número **xxxxx**, Volumen **XXXXX** de fecha tres de marzo de dos mil diez, pasado ante la fe del licenciado **xxxxx**, notario número **xxxxxx** de los del Estado, el cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de la sección **xxxxxx** del municipio de Aguascalientes de fecha cuatro de noviembre de dos mil diez; documento que hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues el mismo fue expedido por un notario público, el cual en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública y con el cual se acredita que en fecha tres de marzo de dos mil diez, se celebraron diversos actos jurídicos siendo materia del presente juicio el celebrado entre **Xxxxxx**, y los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** como acreditados, consistente en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, el cual hicieron consistir según se desprende de la cláusula primera que la acreedora le entregó a los ahora demandados un crédito por la cantidad de un millón doscientos sesenta y cinco mil pesos.

Ahora bien, en el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, en la cláusula décima cuarta la parte demandada, constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor de **Xxxxxx**, respecto del predio ubicado en el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, ubicado en el número **xxxxxx** de la avenida **Xxxxxx**

del fraccionamiento **Xxxxxx**, con una superficie de ciento cuarenta metros cuadrados, y las medidas y colindancias que se describen en el basar.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil.

El segundo de los elementos de la acción real hipotecaria, consistente en que el plazo normal para el pago de la obligación garantizada con hipoteca debe anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

De acuerdo con la cláusula cuarta del contrato materia de este juicio, las partes pactaron como plazo máximo para el pago del crédito el día treinta y uno de marzo del año dos mil treinta y cinco, los cuales iniciaron el día dos de marzo de dos mil diez; ahora bien en la cláusula quinta se estipuló que dicho crédito se pagaría mediante trescientas amortizaciones mensuales consecutivas; en la cláusula sexta se estipuló que la parte acreditada se obligaba a pagar en el domicilio del acreedor el importe del crédito y sus respectivos intereses mediante trescientos pagos mensuales y consecutivos, que estarían integrados por la suma de la amortización de capital, más intereses ordinarios que se generen.

Asimismo, de conformidad con la cláusula séptima las partes convinieron que el crédito causaría intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales de la suma ejercida a una tasa de interés anual del diez punto cuarenta por ciento.

Igualmente en la cláusula octava, las partes convinieron que la parte acreditada se obligaba a pagar al banco, en el domicilio de éste, intereses moratorios sobre cualquier suma que estuviere obligada a cubrir conforme a dicho contrato y no pagada desde el día de su vencimiento hasta el de su pago total a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinario que se obtenga conforme a la cláusula del interés ordinario, correspondientes a cada uno de los meses en que se encuentre en mora hasta la fecha en que se realice el pago.

Por su parte en la cláusula décima séptima se pactó que el banco se reservaba la facultad de dar por vencido de forma

anticipada el plazo fijado en la cláusula cuarta y en consecuencia la parte acreditada debería hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito estableciendo varios supuestos entre los cuales se encuentra el hecho de que si la acreditada dejara de cumplir con el pago de dos o más mensualidades de capital o intereses estipulados.

Ahora bien, la parte actora en el punto tres del capítulo de hechos de demanda, argumentó que los ahora demandados se abstuvieron de pagar a partir del primero de junio de dos mil diecinueve; fecha en la que incurrieron en mora, por lo tanto se tiene por cubierto el último requisito para la procedencia de la acción hipotecaria.

Ahora bien, para acreditar su acción la parte actora ofertó diversas pruebas, de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxx**, desahogada en audiencia de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento setenta y cinco y ciento setenta y uno de autos así como posiciones verbales, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que en fecha tres de marzo de dos mil diez, en la ciudad de Aguascalientes, celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con **Xxxxx**, en carácter de acreedor; que el referido contrato fue ante la fe del notario público número **xxxxx** de los del Estado, licenciado **Xxxxx**; que el mencionado contrato consta en la escritura pública número **xxxxx**, volumen **XXXXX**; que el crédito solicitado a **Xxxxx**, lo fue por la cantidad de un millón de sesenta y cinco mil pesos; que dispuso en un solo acto a su más entera satisfacción del crédito antes mencionado; que el destino del crédito solicitado lo fue para la adquisición del bien inmueble y casa habitación ubicada en el número **xxxxx** de la avenida **Xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, predio **xxxxx**, manzana **xxxxx**, casa habitación marcada con el número interior **xxxxx**, de la Avenida **Xxxxx** número **xxxxx** del régimen de propiedad en condominio

para uso habitacional denominado **Xxxxxx** en el cual se ubica sobre el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**; que hasta el día treinta de diciembre de dos mil veinte, adeuda a la actora por concepto de capital la cantidad de novecientos noventa y nueve mil trescientos nueve punto sesenta y un pesos; que el plazo del contrato vencía el treinta y uno de marzo del dos mil treinta y cinco; que dicho contrato que contiene un crédito a su favor, tenía que ser reembolsado en trescientas amortizaciones mensuales y consecutivas; que ha incurrido en mora en los pagos a los que se obligó en el contrato que se identifica en la posición tercera del pliego.

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento setenta y tres y ciento setenta y cuatro de autos así como posiciones verbales, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que en fecha tres de marzo de dos mil diez, en la ciudad de Aguascalientes, celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con **Xxxxxx**, en carácter de garante hipotecaria y obligada solidaria; que el referido contrato fue ante la fe del notario público número **xxxxxx** de los del Estado, licenciado **Xxxxxx**; que el mencionado contrato consta en la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **XXXXXX**; que el crédito solicitado a **Xxxxxx**, lo fue por la cantidad de un millón doscientos sesenta y cinco mil pesos; que dispuso en un solo acto a su más entera satisfacción del crédito antes mencionado; que el destino del crédito solicitado lo fue para la adquisición del bien inmueble y casa habitación ubicada en el número **xxxxxx** de la avenida **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, predio **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, casa habitación marcada con el número interior **xxxxxx**, de la Avenida **Xxxxxx** número **xxxxxx** del régimen de propiedad en condominio para uso habitacional denominado **Xxxxxx** en el cual se ubica sobre el lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**; que en el contrato fundatorio de la acción pactó en la cláusula séptima el diez punto cuarenta por

ciento como interés ordinario sobre saldos insolutos mensuales; que en el referido contrato pactó en la cláusula octava como interés moratorio lo que resulte al multiplicar la tasa del interés ordinario diez punto cuarenta por ciento por el uno punto cinco; que hasta el día treinta de diciembre de dos mil veinte, adeuda a la actora por concepto de capital la cantidad de novecientos noventa y nueve mil trescientos nueve punto sesenta y un pesos; que el plazo del contrato vencía el treinta y uno de marzo del dos mil treinta y cinco, que contiene un crédito a su favor, tenía que ser reembolsado en trescientas amortizaciones mensuales y consecutivas.

Documental Pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número xxxxx, volumen XXXXX, de fecha tres de marzo del año dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado Xxxxx en su carácter de notario público número xxxxx de las del Estado, visible a fojas de la ocho a la veintiuno de autos, documento que ya fue analizado con antelación por lo que los argumentos expuestos se tienen aquí por reproducidos.

Documental Pública, consistente en la copia certificada de la escritura pública número xxxxx, libro xxxxx, de fecha veintiséis de agosto de dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado Xxxxx en su carácter de notario público número xxxxx de las de Monterrey, Nuevo León, visible a fojas de la treinta y uno a la cuarenta y seis de autos, al cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus funciones y en el cual consta el otorgamiento del poder a favor entre otras personas del licenciado Xxxxx por parte de la institución bancaria denominada Xxxxx.

Documental Pública, consistente en copia certificada de la cedula profesional con efectos de patente para ejercer la profesión de Contador Público número xxxxx a nombre de Xxxxx, visible a fojas ochenta y uno y ochenta y dos de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado por provenir de un fedatario público en ejercicio de sus

funciones y con el cual se acredita la calidad profesional del antes mencionado.

Documental Privada, consistente en el estado de cuenta certificado de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, el cual obra a fojas de la veinticinco a la treinta de autos, al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, de la cual se desprende el nombre del acreditado (**Xxxxxx y Xxxxxx**); fecha del contrato (tres de marzo de dos mil diez); celebrado ante el notario público número **xxxxxx** de la Ciudad de Aguascalientes, y número de escritura (**xxxxxx**); importe del crédito concedido y capital dispuesto (un millón doscientos sesenta y cinco mil pesos); fecha hasta la que se calculó el adeudo (treinta y uno de diciembre de dos mil veinte); capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XI, Febrero de 1993, Página 220, que es del epígrafe y texto siguientes:

"CERTIFICACIÓN CONTABLE. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO. De conformidad con el artículo 52 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito ahora 68 de la nueva Ley de Instituciones de Crédito, el estado de cuenta certificado por el contador, respect de los créditos que otorguen las instituciones de crédito hace fe salvo prueba en contrario, para la fijación del saldo resultante por concepto de capital e intereses, siempre que no se controvierta ni se demuestre lo contrario".

Por último, se ofreció la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte los demandados **Xxxxxx y Xxxxxx**, ofertaron diversos medios de prueba de los cuales se desahogaron los siguientes:

Documental Privada, consistente en las copias simples de diversos recibos de pagos, visibles a fojas de la ciento veintinueve a la ciento sesenta y uno, la cual en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no corresponda al documento que supuestamente representa, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse administrado con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la siguiente tesis jurisprudencial, Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504.

"COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. *No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una omisión de la parte contraria."*

Documental Pública, consistente en el escrito inicial de demanda de **Xxxxxx**, dirigido al **Xxxxxx**, visible a fojas de la ciento diecisiete a la ciento diecinueve, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de un servidor público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que el antes mencionado demandó la acción de Reinstalación en contra de **XXXXXX**, sin que esta autoridad le conceda valor a la nota manuscrita que obra en la parte superior

de la foja ciento diecisiete, pues no se ofertó medio de convicción con el cual se robusteciera la veracidad de su contenido.

Sin embargo, ningún beneficio le produce a su oferente pues tal medio de convicción no guarda relación con la litis.

Por último, se ofreció la **Presuncional e Instrumental de Actuaciones**, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VI. Enseguida se procede con el estudio de las excepciones opuestas por **Xxxxxx y Xxxxxx**, lo cual se hace en los siguientes términos:

Excepción de falta de acción y derecho, medio de oposición que es inatendible toda vez que la parte oponente no indica en qué sustenta la misma, por lo que no basta con oponer medios de defensa sino que se debe indicar por qué los mismos cobran aplicabilidad en el caso a estudio.

Excepción de anualidad de las cláusulas tres y cuatro del contrato, toda vez que afirma cubrió a la actora el pago de todas y cada una de las prestaciones que ahora reclama, en especial el pago del adeudo principal.

Medio de defensa que es improcedente, por un lado las cláusulas que refiere la parte reo contenidas en el basal se refieren al destino del crédito así como al plazo del contrato, respectivamente, por lo que existe duda para la suscrita en lo que realmente quiso señalar la parte demandada.

Sin embargo, **Xxxxxx y Xxxxxx** refieren que no adeudan las prestaciones reclamadas; empero, no acreditan estar al corriente en el pago de las mensualidades que les son reclamadas, menos aún que han hecho el pago total de la suerte principal reclamada, por lo que al no justificar su cumplimiento es que resulta procedente la acción intentada en el presente juicio.

Por consiguiente, el incumplimiento imputado por la parte actora a la parte reo no fue desvirtuado, pues **Xxxxxx y Xxxxxx** no demostraron que dieron cumplimiento con las obligaciones contraídas en el concurso de voluntades basamento de la litis, a pesar de que en ese sentido les correspondía la carga de la prueba, ya que exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación,

lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del Código Adjetivo de la materia.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal siguiente:

"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones

Por su parte de la respuesta dada a los hechos de la demanda se desprende la siguiente excepción:

Excepción que se desprende de la respuesta dada a los hechos cuatro y cinco, misma que hace consistir en el hecho de que a la actora carece de acción para reclamar el pago de intereses moratorios, indicando que tampoco se pactaron los intereses ordinarios.

Alegaciones que son improcedentes pues las mismas son desvirtuadas con el contenido del contrato fundatorio del que se advierte que sí se pactaron ambos intereses, tal y como consta en la cláusula séptima y octava, de ahí que es evidente que el actor sí tiene derecho para demandar como lo hace.

VII. Al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atento al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el testimonio del instrumento notarial número xxxxx, volumen XXXXX de fecha tres de marzo de dos mil diez, pasado ante la fe del licenciado Xxxx, notario público número xxxxx de los del Estado, en el cual consta la celebración de un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, materia de este juicio, se concluye que la acción real hipotecaria ejercida en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del referido contrato en que la actora fundamenta sus pretensiones, así como la existencia de la causa de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, toda vez que los demandados no

acreditaron estar al corriente en el pago de las mensualidades, ni justificaron su cumplimiento siendo procedente así la acción intentada en el presente juicio.

Por consiguiente, el incumplimiento imputado por la parte actora a la parte reo no fue desvirtuado, pues **Xxxxx** y **Xxxxx**, no demostraron que dieron cumplimiento con las obligaciones contraídas en el concurso de voluntades basamento de la litis, reiterándose que le correspondía la carga de la prueba en tal sentido.

El incumplimiento de la parte demandada, hace procedente la acción de vencimiento anticipado al darse la causal señalada en la cláusula décima sexta deducida por **Xxxxx**, a través de su apoderado general el **Xxxxx**, a fin de hacer efectiva la garantía real en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago a la acreedora de lo adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

VI. En tal orden de ideas, se declara procedente la vía especial hipotecaria, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y el plazo del crédito que garantiza se encuentra vencido anticipadamente.

Se declara que la parte actora **Xxxxx**, a través de su apoderado general el **Xxxxx**, acreditó la acción ejercida, mientras que los demandados **Xxxxx** y **Xxxxx**, contestaron la demanda oponiendo excepciones que resultaron improcedentes.

Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por **Xxxxx**, en fecha **tres de marzo de dos mil diez**, otorgado ante la fe del Notario Público número **xxxxx** de los del Estado, Licenciado **Xxxxx**.

De igual forma, se condena a la parte demandada **Xxxxx** y **Xxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de **novecientos noventa y nueve mil trescientos nueve pesos 61/100 moneda nacional**, por concepto de suerte principal.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx** al pago de la cantidad de **ciento cincuenta y cinco mil seiscientos ochenta y cuatro pesos 81/100 moneda nacional** por concepto de **intereses ordinarios** generados desde el primero de junio de dos mil diecinueve hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, los cuales serán regulados de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima del basal, es decir a una tasa anual del diez punto cuarenta por ciento, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **veintitres mil ciento veintiséis pesos 82/100 moneda nacional** por concepto de **intereses moratorios** generados desde el primero de julio de dos mil diecinueve hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, los cuales serán regulados de conformidad con lo dispuesto en la cláusula octava del basal; es decir, a una tasa anual del quince punto seis por ciento, por ser éste el porcentaje obtenido de multiplicar la tasa ordinaria por el uno punto cinco por ciento, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Hágase trance y remate de lo hipotecado con su producto pago al actor en el orden que le corresponde, si el demandado no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

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

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

SEGUNDO. Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, a través de su apoderado general el **Xxxxxx**, acreditó la acción ejercida, mientras que los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, contestaron la demanda oponiendo excepciones que resultaron improcedentes.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por **Xxxxxx**, en fecha **tres de marzo de dos mil diez**, otorgado ante fe del Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, Licenciado **Xxxxxx**.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de **novcientos noventa y nueve mil trescientos nueve pesos 61/100 moneda nacional**, por concepto de suerte principal.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **ciento cincuenta y cinco mil seiscientos ochenta y cuatro pesos 81/100 moneda nacional** por concepto de **intereses ordinarios** generados desde el primero de junio de dos mil diez hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, los cuales serán regulados de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima del basal, es decir a una tasa anual del diez punto cuarenta por ciento, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **veintitrés mil ciento veintiséis pesos 82/100 moneda nacional** por concepto de **intereses moratorios** generados desde el primero de julio de dos mil diecinueve hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, los cuales serán regulados de conformidad con lo dispuesto en la cláusula octava del basal; es decir, a una tasa anual del quince punto seis por ciento, por ser éste el porcentaje obtenido de multiplicar la tasa ordinaria por el uno punto cinco por ciento, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada **Xxxxx** y **Xxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto pago al actor en el orden que le corresponde, si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA**.
Doy fe.

La LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA, Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado, hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles. Conste.

KARY*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0222/2021) dictada en fecha (doce de noviembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (dieciséis)

fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, nombres de apoderados legales de las partes, datos de identificación de escrituras públicas, nombres de notarios, números de notarias, datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, datos de identificación de inmuebles, números de cédulas profesionales, nombres de terceros, puestos de funcionarios públicos y nombres de personas morales) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 9º de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.