

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, a veinticinco de noviembre de dos mil veintian

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0414/2021**, relativo al **Juicio Hipotecario** que en ejercicio de la acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, promoviera **Xxxxx**, a través de su apoderado legal licenciado **Xxxxx** en contra de **Xxxxx**, y 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 trigésima tercera del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

III. **Xxxxx**, a través de su apoderado legal licenciado **Xxxxx**, demandó a **Xxxxx**, las siguientes prestaciones:

" A).- Para que, por sentencia judicial se declaren vencidos Anticipadamente los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, en términos de la **cláusula décima segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria.**

B).- Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$1,822,782.68 (Un millón**

ochocientos veintidós mil setecientos ochenta y dos pesos (8,100 m.n.), por concepto de Capital, de conformidad con lo establecido en la **cláusula segunda (Titulo segundo)** del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria y según consta en el Estado de Cuenta Certificado en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y que hace fe respecto de los saldos a cargo del ahora demandado, así como las copias certificadas de la cédula profesional y del Título Universitario que acreditan al C. **Xxxxxx** como Licenciado en Contaduría Pública, documentos que anexo al presente respectivamente.

C).- Para que por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al Pago de la cantidad de **\$73,742.79 (setenta y tres mil setecientos cuarenta y dos pesos 79/100 m.n.)** por concepto de Intereses Ordinarios, a razón del 9.75% anual, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo que tiene la parte demandada con mi Poderdante respecto del adeudo que tiene la parte demandada con mi Poderdante según consta en la **cláusula quinta** del contrato base de la acción y en el Estado de Cuenta certificado.

D).- Para que, por sentencia judicial, se condene a la parte demandada al pago de **\$17,899.77 (Diecisiete mil ochocientos noventa y nueve pesos 77/100 M.N.)** por concepto de Intereses Moratorios, a razón del 18% anual, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo que tiene la parte demandada con mi Poderdante, según consta en la **cláusula sexta** del Contrato de Crédito Simple, base de la acción, así como en el Estado de Cuenta certificado.

E).- Por el Pago de los **gastos y costas** que se originen con motivo del presente, de conformidad con el artículo 1939 del Código Civil del Estado de Aguascalientes y el artículo 129 de Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes.”

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

El demandado **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora probar los hechos de su acción y a la parte demandada los de sus excepciones, de conformidad con 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 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 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 consistente en las copias certificadas respecto del instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha doce de abril de dos mil diecisiete, pasado

ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, notario público número **xxxxxx** del Estado; el cual según consta del certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad en el Estado 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 veinte de junio de dos mil diecisiete; documentos que hacen prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues fueron expedidos por un notario público y un servidor público respectivamente, los cuales en ejercicio de sus funciones se encuentran investidos de fe pública, siendo que por lo que hace al primero de los mencionados se acredita lo siguiente:

Que en fecha doce de abril de dos mil diecisiete, **Xxxxxx**, representado por **Xxxxxx**, como acreedor y el demandado **Xxxxxx**, como deudor, celebraron un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, el cual hicieron consistir según se desprende de la cláusula segunda que la acreedora le entregó al ahora demandado un crédito hasta por la cantidad de un millón novecientos cincuenta y seis mil quinientos pesos moneda nacional, en el cual no se encuentran comprendidos los intereses, comisiones y gastos que se originan en virtud de dicho contrato.

En la cláusula quinta se estableció que se pagaría un interés ordinario anual a razón de una tasa del nueve punto setenta y cinco por ciento, calculados sobre el saldo del capital; de igual forma, se estableció en la cláusula sexta que en caso de mora en adición a los intereses ordinarios se pagarían intereses moratorios calculados sobre el importe del capital no pagado a razón de una tasa de interés anual equivalente al dieciocho por ciento.

De igual forma, en dicho convenio las partes pactaron en la cláusula décima cuarta la constitución de la garantía hipotecaria especial, expresa y en lugar y grado que corresponda a favor de **Xxxxxx** para garantizar las obligaciones contenidas en el basal, respecto de los derechos que les corresponden del inmueble ubicado en lote **xxxxxx**, manzana **xxxxxx**, para uso habitacional ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del Condominio Horizontal **Xxxxxx** Quinta Etapa de esta ciudad, con una superficie de ciento noventa y cuatro metros quince décímetros cuadrados y las medidas y colindancias que se desprenden del basal.

Con lo anterior, se acredita el primero de los extremos antes aludidos.

Ahora bien, el segundo de los elementos de la acción, que consiste en que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien

deba anticiparse, también se encuentra acreditado, puesto que en la cláusula cuarta se acordó que el crédito dispuesto más los intereses devengados serían pagados en un plazo improrrogable de veinte años, mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos; por su parte en la cláusula décima segunda se acordaron diversas causales para que proceda el vencimiento anticipado del plazo señalado con anterioridad entre las cuales se encuentran el hecho de que el cliente dejare de cubrir puntualmente cualquiera de los pagos mensuales o cualesquiera otras cantidades que se causen en virtud del referido contrato.

Así mismo la parte actora, manifestó en su hecho identificado como "6" de su escrito inicial de demanda, que el demandado incumplió con el pago pactado a partir del mes de octubre de dos mil veinte; por tanto, y en atención a que ha incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado del crédito otorgado es que reclama la declaración del vencimiento anticipado del plazo concedido para la realización del pago, 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 **Xxxxxx**, ofertó diversas pruebas, de las cuales se desahogaron las siguientes:

Documental pública, consistente en la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha doce de abril de dos mil diecisiete, pasado ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, notario público número **xxxxxx** del Estado, mismo que obra de la foja treinta y siete a la cincuenta y uno de los autos, probanza a la cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un notario público el cual en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública y con el que se acredita el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, que celebraron las partes de este juicio.-

Documental privada, consistente en el estado de cuenta de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno, certificada por el Contador Público **Xxxxxx**, prueba que obra a fojas seis y siete 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, del cual se desprende el nombre del acreditado (**Xxxxxx**); fecha del contrato (doce de abril de dos mil diecisiete); notario (licenciado **Xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado) y número de escritura (**xxxxxx**); importe del crédito concedido (un millón novecientos cincuenta y seis mil quinientos pesos 00/100 moneda

nacional); fecha hasta la que se calculó el adeudo (veintidós de marzo de dos mil veintiuno); capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios.

Documental pública, consistente en la copia certificada del título profesional expedido a favor del Contador Público **Xxxxxx**, visible a foja once de autos, el cual goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y con el cual se acredita que el grado de escolaridad del antes referido lo es el de licenciatura en contaduría.

Documental pública, consistente en el certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, respecto del inmueble otorgado en garantía; prueba obra a fojas treinta y tres a treinta y seis de autos, documento al cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un servidor público el cual en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública y con el que se acredita que el inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** Quinta Etapa, se encuentra inscrito a favor de **Xxxxxx** y cuenta con un gravamen a favor del accionante.-

Documental pública, consistente en la escritura pública número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, tirada ante la fe del Licenciado **Xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los de la Ciudad de México; misma que obra a fojas trece a la treinta y dos de autos, prueba que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un notario público el cual en ejercicio de sus funciones se encuentra investido de fe pública y con el cual se acredita el poder general que otorga **Xxxxxx**, a favor de entre otros **Xxxxxx**.-

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, y que le beneficia a la parte actora para demostrar los hechos de su acción, esto es, que celebró con el demandado un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria,

bajo los términos y condiciones que del accionario se desprenden y a que se ha hecho referencia en párrafos precedentes.

I. Por lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, probó su acción, mientras que el demandado **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por las partes de fecha **doce de abril de dos mil diecisiete**, otorgado ante la fe de la Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, licenciado **Xxxxxx**.

De igual forma, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **un millón ochocientos veintidós mil setecientos ochenta y dos pesos 68/100 moneda nacional**, como suerte principal.

Se condena a **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **setenta y tres mil setecientos cuarenta y dos pesos 79/100 moneda nacional**, por concepto de intereses ordinarios generados al día veintidós de marzo de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando a razón de una tasa anual del nueve punto setenta y cinco por ciento, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula quinta del contrato base de la acción, previa regulación en ejecución de sentencia.

Se condena a **Xxxxxx**, pago de la cantidad de **diecisiete mil ochocientos noventa y nueve pesos 77/100 moneda nacional**, por concepto de intereses moratorios generados al día veintidós de marzo de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando a razón de una tasa anual del dieciocho por ciento, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato base de la acción, previa regulación en ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, respecto de las prestaciones que resultaron procedentes, 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 y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada 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 vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO. Se declara procedente la **vía hipotecaria** y en ella la parte actora **Xxxxx**, probó su acción, mientras que el demandado **Xxxxx**, no contestó la demanda.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por las partes de fecha doce de abril de dos mil diecisiete.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **un millón ochocientos veintidós mil setecientos ochenta y dos pesos 68/100 moneda nacional**, como suerte principal.

QUINTO. Se condena a **Xxxxx** al pago de la cantidad de **setenta y tres mil setecientos cuarenta y dos pesos 79/100 moneda nacional**, por concepto de intereses ordinarios generados al día veintidós de marzo de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando a razón de una tasa anual del nueve punto setenta y cinco por ciento, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula quinta del contrato base de la acción, previa regulación en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a **Xxxxx**, pago de la cantidad de **diecisiete mil ochocientos noventa y nueve pesos 77/100 moneda nacional**, por concepto de intereses moratorios generados al día veintidós de marzo de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando, a razón de una tasa anual del dieciocho por ciento, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato base de la acción, previa regulación en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no lo hace.

OCTAVO. Se condena a **Xxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, respecto de las prestaciones que resultaron procedentes, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

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 del Secretario de Acuerdos que autoriza **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI.** Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la presente resolución se publica en la lista de acuerdos con fecha **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

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 (**0414/2021**) dictada en fecha (**veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**) por el (**Juez Primero Civil**), constante de (**nueve**) 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, nombre de representante legales de las partes, nombres de terceros, datos de identificación de escrituras, nombres de notarios, números de notarias, datos de identificación de inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, nombres de personas morales, y datos de identificación de inmuebles**) 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 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.