

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0541/2019**, relativo al juicio que en la **vía especial civil hipotecaria**, promueve **Xxxxxx**, en contra de **xxxxxx**, 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 novena del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

III. La parte actora **Xxxxxx**, reclama de **xxxxxx** el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A. *Para que por sentencia firme se declare vencido de forma anticipada el plazo establecido para el pago y*

cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato base de la acción, celebrado por la suscrita como acreedora y el autor de la sucesión demandada como deudor y garante hipotecario; y, en consecuencia, se declare el derecho de la suscrita a exigir de la demandada el reembolso del capital, el pago de intereses y demás consecuencias legales previstas en dicho contrato.

B. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$500,000.00 (quinientos mil pesos moneda nacional)** por concepto de suerte principal.

C. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de intereses ordinarios a razón del 3.00% mensual sobre la suerte principal, generados desde la fecha en que se suscribió el contrato base de la acción, por cada mes transcurrido hasta el día que se realice el pago total de lo adeudado. En el concepto de que lo anterior será regulado en ejecución de sentencia.

D. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de intereses moratorios a razón del 3.00% mensual sobre la suerte principal, generados desde la fecha en que venció anticipadamente el plazo establecido para la restitución del capital otorgado en mutuo, por cada mes de retraso, hasta el día en que realice el pago total de lo adeudado. En el concepto de que lo anterior será regulado en ejecución de sentencia y que, en las mensualidades que se genere interés moratorio y ordinario de forma conjunta, deberán regularse ambos hasta el monto de 3.08% mensual.

E. Para que por sentencia firme y como consecuencia del incumplimiento del contrato base de la acción en los términos pactados, se saque a remate el bien inmueble dado en garantía hipotecaria y, con su producto, se pague a la suscrita las prestaciones que se reclaman a la parte demandada, en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil del Estado. Lo anterior, en caso de que la demandada no dé cumplimiento voluntario con la sentencia que al efecto se dicte.

F. Para que por sentencia firme que se dicte se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del juicio que nos ocupa.”

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

Por su parte, la demandada ~~XXXXXX~~, no contestó 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 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 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 en el 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.

Para acreditar los anteriores extremos, la parte actora exhibió como documento fundatorio el primer testimonio de la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha nueve de enero del año dos mil diecisiete, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, Notario Público número xxxxx de los del Estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el libro xxxxx, inscripción xxxxx, de la sección segunda del municipio de Jesús María, Aguascalientes, de fecha veintitrés de enero del dos mil diecisiete, bajo el folio real xxxxx, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo testimonio obra a fojas de la ocho a la once de los autos; el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esa tesitura, en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, en la cláusula **quinta**, la parte demandada en garantía del puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato, hipotecó primer lugar a favor de **Xxxxx**, el lote XXXXX con ubicación en calle Xxxxx Sin Número, con una superficie de ciento cuarenta y nueve punto ochenta metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal.

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

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, como se verá a continuación:

Tal y como lo pactaron en la cláusula primera del referido contrato, el hoy demandado recibió la cantidad de quinientos mil pesos moneda nacional, en cheque bancario número xxxxx del Xxxxx a nombre del apoderado Xxxxx, y que reciben salvo buen cobro, a su entera satisfacción en calidad de mutuo con interés por lo que renuncia a la acción y excepción de dinero no entregado y al término para hacerlas valer, sirviendo la sola firma del contrato como el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda para acreditar la entrega y recepción del dinero por las partes contratantes.

Asimismo, **Xxxxxx** se obligó a pagar la cantidad anteriormente señalada, en un plazo de ocho meses contados a partir de la fecha de firma del contrato, señalándose seis meses forzosos y el resto voluntario para la parte deudora, el plazo estipulado quedó condicionado a que no se dejara de pagar ninguna mensualidad de los intereses fijados en la cláusula tercera, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula segunda.

De conformidad con la cláusula tercera, las partes convinieron en que el capital pactado causaría intereses a razón del tres por ciento mensual, con vencimiento los días nueve de cada mes, a partir de la fecha de firma de la escritura.

De igual manera, las partes pactaron en la cláusula cuarta, que si los intereses no fueren cubiertos dentro del plazo anteriormente señalado, por ese sólo hecho y sin necesidad de interpelación judicial ni otra formalidad el capital adeudado causaría intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual.

En la cláusula séptima, las partes pactaron que la parte actora podría exigir a la hoy demandada, el pago de capital, intereses, penalidad, y demás consecuencias, si entre otras cosas, el deudor dejara de pagar puntualmente dos o más mensualidades de intereses.

Conforme a la cláusula octava inciso a) del citado contrato, la hoy parte demandada, se obligó a pagar al actor, además de los intereses normales y moratorios, como penalidad por su incumplimiento de pago, la cantidad de cincuenta mil pesos moneda nacional, entendiéndose esta como cláusula penal.

Ahora bien, la parte actora en el hecho marcado con el número once de su escrito inicial de demanda, señala que la demandada no realizó ninguno de los pagos mensuales de intereses ordinarios.

En esa tesitura, tomando en cuenta que como ha quedado establecido, en términos de la cláusula segunda las partes pactaron que la parte deudora se obligaba a devolver el capital adeudado en un plazo de ocho meses a partir de la fecha de firma del contrato, siendo que el mismo fue firmado el nueve de enero de dos mil diecisiete, plazo que a la fecha de presentación de demanda (según se advierte del sello de recepción puesto por la oficialía de Partes Común del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, ésta fue presentada en fecha seis de mayo de dos mil diecinueve) ya expiró sin que se cumpliera la obligación, pues como ya se dijo, manifestó que la parte demandada dejó de cubrir el interés ordinario a partir de la primer mensualidad, por lo tanto se tiene por cubierto el último requisito para la procedencia de la acción hipotecaria.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

Documental Pública, consistente en el instrumento notarial número siete mil quinientos cuarenta y siete, volumen ciento cincuenta y uno, de fecha nueve de enero de dos mil diecisiete, otorgado ante la fe del licenciado Xxxxxx en su

carácter de notario público número xxxxx del Estado en el que se hace constar el **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, visible a fojas siete a la dieciocho de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte **XXXXX** como el “deudor” y por otra parte **XXXXX** como “acreedora”, mismo que ya fue valorado con anterioridad.

Confesional tácita, a cargo de la parte demandada **XXXXX**, la cual se valora en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y por tanto se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, y por lo que se le tienen por admitidos los hechos descritos por la parte actora en el escrito inicial de demanda, pues se insiste, la demandada no contravirtió la celebración del contrato basal, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del accionario en los términos ahí establecidos, así como admitiendo la mora en que incurrió en el pago de los intereses ordinarios correspondientes a la primera y segunda mensualidad.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Con base en lo anterior, al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 335 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 contrato de mutuo con interés y garantía

hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como que el plazo otorgado en éste para el pago de la cantidad dada en préstamo a la fecha de la presentación de la demanda había fenecido, sin que ~~XXXXXX~~ haya dado cumplimiento a lo que se obligó en el referido contrato, toda vez que se le tuvo por no contestada la demanda y por lo tanto, no acreditó haber realizado el pago de las amortizaciones mensuales que la parte actora reclama, en el tiempo y la forma convenida en el contrato base de la acción, ni acreditó haber hecho la devolución del capital dado en mutuo en el término otorgado para tal efecto, siendo que en tal sentido tenía 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 corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”

De ahí que resulte procedente la acción intentada en el presente juicio.

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 para el pago del crédito que garantiza se encuentra **vencido**.

Se declara que la parte actora sí probó su acción de **vencimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, y la demandada **XXXXXX**, no contestó la demanda.

Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el documento base de la acción.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a pagar a la parte actora la cantidad de **quinientos mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

Se condena a la demandada **XXXXXX**, al pago de intereses ordinarios y moratorios en forma conjunta a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, generados desde el nueve de enero de dos mil diecisiete más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, cuya cuantía será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la demandada **XXXXXX**, al pago de gastos y costas a favor de la 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 y con su producto pago al actor si la 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 del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora sí probó su acción de **vencimiento del contrato de mutuo con interés y**

garantía hipotecaria, y la demandada **XXXXXX**, no contestó la demanda.

TERCERO. Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el documento base de la acción

CUARTO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a pagar a la parte actora la cantidad de **quinientos mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

QUINTO. Se condena a la demandada **XXXXXX**, al pago de intereses ordinarios y moratorios en forma conjunta a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, generados desde el nueve de enero de dos mil diecisiete más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, cuya cuantía será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la demandada a pagar a la actora los gastos y costas del juicio.

SÉPTIMO. Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto pago al actor si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado 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 resolución que antecede se publica con fecha **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0541/2019) dictada en (diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (diez) 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, el de sus representantes legales, sus domicilios, datos de escrituras públicas, datos de notario público, datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, datos de ubicación e identificación de inmuebles, números de cheques, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 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.