

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.***

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0713/2021**, relativo al Juicio Especial Hipotecario que en ejercicio de la acción real hipotecaria promoviera **Xxxxxx**, por conducto de sus apoderados legales los licenciados **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma bajo 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 conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

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

"I.- La resolución judicial que se dicte declarando el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria que más adelante se precisa, en virtud del incumplimiento de la demandada señalado en los hechos de esta demanda.

II.- El pago en Moneda Nacional de **\$2,145,260.75 (DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENT PESOS 75/100 M.N.)** por concepto de suerte principal que equivale al capital exigible y vencido.

III.- El pago de los intereses ordinarios causados conforme a la tasa pactada que se especifica en los hechos de la demanda, generados desde el 03 DE ENERO DE 2021, hasta que la demandada haga el pago del total reclamado, los cuales se liquidaran en ejecución de sentencia.

IV.- El pago de los intereses moratorios generados a la tasa pactada que se especifica en los hechos de la demanda, generados desde el 03 DE ENERO DE 2021, más los que se sigan devengando, hasta el pago total del adeudo, los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia.

V.- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”

Basándose para ello en los hechos narrados del uno al diez del escrito inicial de demanda, que obra a fojas de la uno a la siete de autos.

Habiendo sido debidamente emplazado el demandado **XXXXX**, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio.

IV. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la real 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 los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil”.

V. A continuación, 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.

Así pues, conforme lo establece el numeral antes mencionado, cuando se demanda el pago del crédito que la hipoteca garantiza, para que el juicio se siga con las reglas del hipotecario, es requisito indispensable que la hipoteca conste en escritura y el crédito que garantiza sea de plazo cumplido.

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 al contrato base de la acción.

El acto jurídico base de la acción lo es un contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número xxxxx volumen xxxxx, de fecha veinticuatro de abril del dos mil veinte, pasada ante la fe del notario público número xxxxx de los de esta ciudad, el licenciado Xxxxx, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real xxxxx inscripción xxxxx, del libro xxxxx, de la sección Segunda de Aguascalientes, en fecha veintidós de junio del dos mil veinte, documento que obra agregado a fojas de la setenta y nueve a noventa y nueve de los autos, por haberse acompañado al escrito inicial de demanda, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de

tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en el ejercicio de sus funciones.

Ahora bien, en el mencionado instrumento notarial, en la cláusula décima quinta, la parte demandada, constituyó hipoteca en primer lugar y a favor de **Xxxxxx**, sobre el bien inmueble ubicado en avenida Xxxxxx número xxxxxx, interior xxxxxx, predio xxxxxx, de la manzana xxxxxx, sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal habitacional urbano de tipo medio denominado "Xxxxxx" construido sobre el lote xxxxxx, de la manzana xxxxxx, del fraccionamiento Xxxxxx, ubicado en el municipio de Aguascalientes, con la superficie, 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.

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:

Con el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, se demuestra que las partes del presente juicio, en fecha veinticuatro de abril del año dos mil veinte celebraron el referido contrato, mediante el cual, **Xxxxxx** entregó al ahora demandado un crédito con interés y garantía hipotecaria en moneda nacional, por la cantidad de dos millones ciento sesenta y seis mil doscientos treinta y cuatro pesos moneda nacional, según se desprende de la cláusula primera del capítulo tercero denominado Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, Cláusulas Financieras; cantidad que, de acuerdo con la cláusula sexta del contrato materia de este juicio, sería pagada en un plazo máximo de veinte años a partir de la fecha de firma del contrato; siendo que en la cláusula séptima pactaron que dicho plazo sería cubierto mediante doscientos cuarenta pagos mensuales, iguales y sucesivos.

En la cláusula cuarta del contrato base de la acción, se estableció que se pagarían intereses ordinarios mensualmente,

calculados sobre el saldo insoluto de capital, a una tasa de interés fija del 10.35% (diez punto treinta y cinco por ciento) anual, los cuales serían pagaderos los días tres de cada mes conjuntamente con las amortizaciones a capital.

Asimismo, conforme a la cláusula quinta, las partes pactaron que en caso de incumplimiento en el pago oportuno de cantidades que correspondan a la suerte principal del crédito, la parte acreditada estaría obligada a pagar intereses moratorios sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que sería igual al resultado de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria, generados durante todo el tiempo que subsista la mora.

Ahora bien, la parte actora en el punto diez del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que la parte demandada desde el tres de enero del dos mil veintiuno, dejó de pagar las mensualidades de amortizaciones, intereses ordinarios, intereses moratorios y demás obligaciones generadas a su cargo.

En ese orden, de la cláusula décima novena del multicitado contrato, las partes pactaron, entre otras, como causas de vencimiento anticipado, cuando el acreditado no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obliga a realizar en relación con el crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos, entre otras causales.

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

Documental Pública, consistente en el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno, pasado ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público número xxxxx de los del Estado, el cual se anexó al escrito inicial de demanda, mismo que obra en foja **setenta y nueve a la noventa y nueve** de los 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 apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, que celebraron por una parte **Xxxxxx** como “La hipotecaria” y por la otra parte **Xxxxxx** como “El acreditado” y/o “La parte garante hipotecaria”, el cual ya fue analizado con anterioridad.

Aunado a que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con el contenido del referido contrato, en ese sentido, de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia; y en tales términos es que la suscrita le otorga pleno valor al contenido del contrato fundatorio, 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 términos de ley.

Documental Privada, consistente en el estado de cuenta expedido por el contador público **Xxxxxx** facultado por la actora, mismo que obra en foja de la **ciento quince a ciento dieciséis bis** de los autos, documental con valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, por lo que relacionado con el contrato base de la acción hace las veces de título ejecutivo, que si bien es cierto, no es exigible como tal tratándose de la acción hipotecaria, no menos cierto es, que guarda la naturaleza de prueba preconstituida con pleno valor probatorio.

El alcance de dicho certificado de adeudos, encuentra sustento también en las tesis de jurisprudencia Materia(s): Civil; Novena Época; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVIII; Octubre de 2003; Tesis: V.1o. J/25; Página 789 que a la letra dice:

“ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. FORMA PARTE INTEGRANTE DE ÉSTA. Si la institución de crédito actora de un

juicio civil o mercantil, en su escrito inicial de demanda, en la parte en que narra los hechos constitutivos de la misma, se remite al estado de cuenta certificado por el contador autorizado de la misma institución, debe estimarse que tal instrumental forma parte integrante de la demanda. Además, es correcto que el juzgador estime que la demanda y el estado de cuenta certificado se encuentran vinculados entre sí, ya que este último contiene el desglose pormenorizado de los movimientos del crédito otorgado al demandado”.

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.

Ahora bien, la parte actora acompañó a su escrito inicial de demanda diversos documentos, los cuales si bien no fueron ofrecidos como pruebas, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos en los que fundan sus acciones o excepciones, se exhiban anexos a la demanda o contestación, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda o contestación y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.

En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos,

debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Por lo anterior se valoran los siguientes documentos:

Documental pública, consistente en la copia certificada del instrumento notarial número xxxxx, libro xxxxx, otorgado ante la fe del licenciado Xxxxx, en su calidad de notario público xxxxx de los de la Ciudad de México, mismo que obra en foja de la **nueve a la setenta y cinco** de los 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 **otorgamiento de poderes** de **Xxxxx**, a favor de Xxxxx y Xxxxx, quienes comparecieron a promover el presente juicio como apoderados de la parte actora.

Siendo que el demandado **Xxxxx** no ofreció medios de prueba.

VI. Bajo ese contexto, en términos del contrato fundatorio de la acción, en especial en la cláusula décima novena, se demostró que las partes pactaron que la acreedora, podría dar por vencido anticipadamente el plazo del crédito, en caso de que el acreditado no efectuare de forma total uno o más de los pagos que se obliga a realizar en relación con el crédito otorgado, y dado que es al demandado **Xxxxx**, a quien le corresponde acreditar el pago o cumplimiento de su obligación, es decir, que pagó o devolvió la cantidad líquida otorgada en crédito así como los intereses ordinarios y moratorios generados, lo que en la especie

no ocurrió, es que resulta exigible el pago del saldo insoluto del crédito por haberse actualizado causal para declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del mismo.

En efecto, le corresponde a la demandada la carga de la prueba en tal sentido, ya que exigir a la parte acreedora que acredite el incumplimiento de su deudor implicaría obligarla 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.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el 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.*”

Por lo tanto, es innegable que se actualizan los extremos del artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al estar contenido el crédito y la garantía hipotecaria en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y que debe anticiparse el plazo de pago de la cantidad otorgada en crédito.

El incumplimiento de la parte demandada hace procedente la acción ejercitada por haberse actualizado el vencimiento anticipado del plazo para el pago del capital dispuesto, por lo que procede hacer efectiva la garantía real hipotecaria en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil del Estado, para que con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado se haga el pago a la parte acreedora de lo adeudado, 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 mismos en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

VII. Por lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx** probó su acción, mientras que la parte demandada **Xxxxxx** no contestó la demanda incoada en su contra.

Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria concedido a **Xxxxxx**, en fecha veinticuatro de abril del año dos mil veinte.

De igual forma, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **\$2,145,260.75 (dos millones ciento cuarenta y cinco mil doscientos sesenta pesos con setenta y cinco centavos moneda nacional)** por concepto de **capital exigible y vencido**.

Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de **intereses ordinarios** comprendidos del tres de enero del dos mil veintiuno más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del diez punto treinta y cinco por ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** al pago de **intereses moratorios** generados y no pagados hasta desde el cuatro de febrero de dos mil veintiuno –fecha a partir de la cual incurrió en mora-, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria determinada, es decir a una tasa del quince punto cincuenta y dos por ciento anual; previa regulación en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo Civil, se condena a la parte demandada a pagarle a la parte actora, respecto a las prestaciones que fueron declaradas procedentes, las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal 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 en el orden que le corresponde, 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 negocio.

SEGUNDO. 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.

TERCERO Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria concedido a **Xxxxxx**, en fecha veinticuatro de abril del año dos mil veinte.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **\$2,145,260.75 (dos millones ciento cuarenta y cinco mil doscientos sesenta pesos con setenta y cinco centavos moneda nacional)** por concepto de **capital exigible y vencido.**

QUINTO. Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de **intereses ordinarios** comprendidos del tres de enero del dos mil veintiuno más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del diez punto treinta y cinco por ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** al pago de **intereses moratorios** generados y no pagados hasta desde el cuatro de febrero de dos mil veintiuno –fecha a partir de la cual incurrió en mora-, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria determinada, es decir a una tasa del quince punto cincuenta y dos por ciento anual; previa regulación en ejecución de sentencia.

SEPTIMO. Se condena a la parte demandada a pagarle a la parte actora, las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Hágase trance y remate de lo hipotecado respecto del inmueble materia del juicio, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

NOVENO.- 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.

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 resolución que antecede se publica con fecha **treinta 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 (0713/2021) dictada en (veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (doce) 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 registro ante el Registro Público de la Propiedad, datos de ubicación de inmuebles, nombres de terceros ajenos a juicio, 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 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.