

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a seis de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1138/2020**, relativo al Juicio Hipotecario que en ejercicio de la acción real hipotecaria promoviera **Xxxxxx**, a través de su apoderado legal **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, encontrándose en estado de dictar sentencia se procede a la misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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 del 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 capítulo séptimo denominado "DE LAS CLÁUSULAS 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**, por las siguientes prestaciones:

"I. Declaración Judicial de vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del adeudo a cargo de la demandada, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que

integra el documento base de la acción al que hago referencia más adelante en el apartado de Hechos de esta demanda, y como consecuencia de lo anterior reclamo lo siguiente:

A. Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mi representada por concepto de **CAPITAL VENCIDO**, siendo dicha cantidad al 17 de febrero del 2020, fecha del estado de cuenta certificado que se anexa, la cantidad de **\$ 180,682-398 (Ciento ochenta mil seiscientos ochenta y dos pesos 38/100 m.n.)**, tal y como consta en el estado de cuenta certificado que se anexa; de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre el acreditado hoy demandada y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

B. Pago de la cantidad que adeuda el demandado a mi representada por concepto de **INTERÉS ORDINARIO**, causado y no pagado, mismo que se detalla en la certificación anexa, siendo dicha cantidad al 17 de febrero del 2020 la cantidad de **\$1,885.76 (Un mil ochocientos ochenta y cinco pesos 76/100 m.n.)** de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre el acreditado hoy demandado y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

C. Pago de la cantidad que adeudan las demandadas a mi representada por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, causados, vencidos y no pagados por el acreditado, a la fecha de la realización de la certificación anexa, a razón de la tasa de interés pactada en el Contrato Base de la acción, siendo dicha cantidad al día 17 de febrero del 2020 la cantidad de **\$ 64,988.99 (Sesenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos 99/100 M.N.)**; de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

D. Pago de los **INTERESES MORATORIOS** que se sigan causando a razón de la tasa de intereses pactada en la cláusula Décima del Contrato de Crédito Base de la Acción, desde el momento en que la demandada incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo.

E. Pago de la cantidad que adeudan las demandadas a mi representada por concepto de **SEGUROS**, causados, vencidos y no pagados por el acreditado, de la fecha de la realización de la certificación anexa, siendo dicha cantidad de **\$ 114.43 (Ciento catorce pesos 43/100 M.N.)**; de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

F. Pago de las COMISIONES, INTERESES, EROGACIONES, PRIMAS Y DEMAS ADEUDOS, que se sigan causando en virtud de la falta de pago de la demandada, a razón de las tasas y porcentajes pactadas en el Contrato de Crédito Base de la Acción, desde la realización del estado de cuenta, hasta el pago total del adeudo.

G. Ejecución y entrega de la Garantía Hipotecaria, constituida y otorgada en el contrato de Crédito Base de la Acción.

II. Pago de los gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presente juicio.”

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

Habiendo sido debidamente emplazado 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 acreditar su acción de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el 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. A continuación, se aborda el estudio de la acción ejercida, 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 el **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, celebrado entre **Xxxxxx**, en su carácter de acreditante, y **Xxxxxx** en su carácter de acreditado, el cual consta en la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha veintitrés de octubre de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público supernumerario número **xxxxxx** de los del Estado, licenciado **Xxxxxx**, mismo que quedó inscrito en el

Registro Público de la Propiedad bajo el número **xxxxxx**, libro **xxxxxx** de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha veintinueve de noviembre de dos mil trece, documento que obra agregado a fojas de la cuatrocientos cincuenta a la cuatrocientos 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, por tratarse de un documento realizado ante fedatario público, el cual consta en copia certificada.

Ahora bien, en el capítulo quinto denominado **constitución de garantía hipotecaria**, la parte demandada, constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del **XXXXXX** y de **Xxxxxx** quien aceptó la garantía por su propio derecho sobre la casa habitación sujeta al régimen de propiedad en condominio habitacional horizontal en esquema dúplex, construida sobre el lote número **xxxxxx** de la manzana **xxxxxx** del fraccionamiento de tipo popular denominado **xxxxxx**, primera etapa, de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie de setenta y dos metros cuadrados y las medidas y colindancias descritas en el 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:

De acuerdo con la cláusula sexta del **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, las partes pactaron que el plazo del contrato sería de veinte años, siendo así que el pago se efectuaría a través de doscientas cuarenta amortizaciones.

Por su parte, en la cláusula segunda del fundatorio se hizo constar el otorgamiento de un crédito al ahora demandado por la cantidad de \$189,277.24 (ciento ochenta y nueve mil doscientos setenta y siete pesos con veinticuatro centavos); cantidad que sería destinada para la adquisición del inmueble antes descrito, según se estipuló en la cláusula cuarta;

aclarando que dentro de dicho importe del crédito no quedan comprendidos los intereses, comisiones, gastos y demás accesorios legales que el acreditado deberá cubrir a la acreditante en términos de dicho contrato.

En la cláusula novena se estableció que el crédito causaría intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija de interés anual de once punto treinta por ciento para los primeros treinta y seis meses del crédito; para el periodo comprendido entre el mes treinta y siete y el setenta y dos, la tasa será del doce punto cinco dos cuatro dos dos siete seis por ciento anual; para el periodo comprendido entre el mes setenta y tres al mes ciento ocho, la tasa será del trece punto siete cuatro ocho cuatro cinco cinco dos por ciento anual; para el periodo comprendido entre el mes ciento nueve al doscientos cuarenta, la tasa será del catorce punto nueve siete dos seis ocho dos ocho por ciento anual, calculados sobre saldos insolutos.

De igual forma, de la cláusula décima se obtiene que las partes pactaron que para el caso de que el acreditado no cubriera oportunamente cualquiera de las cantidades a su cargo, se aplicaría como sanción el pago de intereses moratorios cuyo cobro será en adición a los intereses ordinarios, intereses moratorios a la tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria, pactada en el contrato, por todo el tiempo que dure la mora que se computará sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.

Ahora bien, la parte actora en el punto once del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que la parte demandada dejó de pagar el crédito desde el día uno de abril de dos mil dieciocho.

En la cláusula décima séptima del fundatorio las partes acordaron, entre otras, como causas de vencimiento anticipado, sin necesidad de declaración judicial, el hecho de que el acreditado faltare al cumplimiento exacto de las obligaciones que en general contrajo en el instrumento.

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

1.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del testimonio número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha veintitrés de octubre de dos mil trece, pasada ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, en su carácter de notario público supernumerario, adscrito a la notaría pública número **xxxxxx** de las del Estado, mismo que obra a fojas de la cuatrocientos cincuenta a la cuatrocientos noventa y nueve de los autos y que ya ha sido valorada con anterioridad.

2.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **xxxxxx**, del libro **xxxxxx** de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del licenciado **Xxxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxxx** de las de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, misma que obra a fojas de la veinte a la treinta y uno de autos, y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por **Xxxxxx** a favor de, entre otros, **Xxxxxx**.

3.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxxx**, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diez, mismo que obra a fojas de la cuarenta y dos a la cincuenta y siete de autos, la cual goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el fideicomiso de referencia, celebrado como fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar, **Xxxxxx**, por otra como fideicomisaria en primer lugar, **Xxxxxx**, y por otra más, como fiduciario **Xxxxxx**.

4.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del contrato de cesión de derechos de fecha treinta de septiembre de dos mil diez, que obra a fojas de la sesenta y seis a la ciento cuarenta y dos de autos y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con el que se

acredita la cesión de derechos celebrada por **Xxxxxx**, como cedente, y por otra parte **Xxxxxx**, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxxx**, por medio del cual el cedente cede a favor del fiduciario los derechos de crédito que se describen en el anexo "A".

5.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxxx**, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil diez, mismo que obra a fojas de la ciento cuarenta y tres a la ciento cuarenta y seis de autos la que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número **xxxxxx** celebrado entre **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por medio del cual modifican el referido fideicomiso, a fin de modificar la cláusula sexta para determinar la contraprestación por los servicios de administración, en los términos precisados en el anexo "A" del mismo.

6.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del segundo convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxxx**, de fecha catorce de abril de dos mil once, mismo que obra a fojas de la ciento cuarenta y siete a la ciento cincuenta y seis de autos, con la que se acredita el segundo convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número **xxxxxx** celebrado entre **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por medio del cual se modifica el inciso XII de la cláusula quinta del fideicomiso, a fin de que el fiduciario otorgue a favor del administrador un poder general para pleitos y cobranzas, y actos de administración limitado en cuanto a su objeto, únicamente con relación al patrimonio fideicomitado.

7.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **xxxxxx**, de fecha veintisiete de febrero de dos mil quince, pasada ante la fe del

licenciado **Xxxxxx** en su carácter de notario público número **xxxxxx** de las de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, misma obra a fojas de la ciento cincuenta y siete a la doscientos catorce de autos, la cual goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la sociedad **Xxxxxx**, celebrada el día diez de diciembre de dos mil catorce, en la que se acordó, entre otras cosas, el cambio de denominación a **Xxxxxx**.

8.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del tercer convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxxx**, de fecha veintiuno de abril de dos mil quince, mismo que obra a fojas de la doscientos quince a la doscientos cuarenta y dos de autos, la cual goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el tercer convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número **xxxxxx** celebrado entre **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por medio del cual modifican la cláusula octava del fideicomiso, relativa a la forma de utilizar los recursos en efectivos disponibles en el fideicomiso, entre otras cosas.

9.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del cuarto convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxxx**, de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, misma que obra a fojas de la doscientos cuarenta y tres a la trescientos cuarenta y dos de autos, la cual goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el cuarto convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número **xxxxxx** celebrado entre **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por medio del cual, entre

otras cosas, se ajusta la forma de administración de los activos fideicomitidos del fideicomiso [REDACTED], considerando los recursos en efectivo provenientes del fideicomiso [REDACTED] y los derechos fideicomitidos y cuentas bancarias provenientes del fideicomiso [REDACTED], aportados al fideicomiso [REDACTED], encontrándose que dentro de los anexos del convenio se localiza los créditos cedidos del fideicomiso [REDACTED], dentro de los cuales obra el relativo al demandado [REDACTED]

10.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la escritura pública número [REDACTED], de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del licenciado [REDACTED] en su carácter de notario público número [REDACTED] de las de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, misma que obra a fojas de la trescientos cuarenta y tres a la trescientos setenta y cuatro de autos y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el contrato de cesión de derechos de crédito, derechos litigiosos, derechos de ejecución de sentencia, derechos adjudicatarios y derechos sobre inmuebles, que celebraron [REDACTED] y [REDACTED], con la comparecencia de [REDACTED], por medio del cual el cedente cede al fiduciario la propiedad y titularidad de los derechos de crédito que se mencionan en el referido contrato, dentro de los cuales se encuentra el del demandado [REDACTED].

11.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la escritura pública número [REDACTED], de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del licenciado [REDACTED] en su carácter de notario público número [REDACTED] de las de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, misma que obra a fojas de la trescientos setenta y cinco a la cuatrocientos cuarenta y nueve de autos y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el convenio de reversión del patrimonio fideicomitado, en ejecución y extinción del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número [REDACTED], que otorga [REDACTED], a favor de [REDACTED], mediante el

cual se revierten los derechos, se extingue y termina el fideicomiso identificado como xxxxx, revirtiendo los efectos entre las partes a partir del catorce de noviembre de dos mil dieciocho a favor de Xxxxx, el patrimonio fideicomitido, encontrándose dentro del anexo dos los activos que Xxxxx va a ceder al fideicomiso xxxxx, encontrándose dentro de ellos el relativo al demandado xxx.

12.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la escritura pública número xxxxx, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del licenciado Xxxxx en su carácter de notario público número xxxxx de las de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León, misma que obra a fojas de la treinta y tres a la cuarenta y uno de autos y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración y poder especial para actos de dominio, con limitaciones, que otorga Xxxxx, en su carácter de fiduciario del fideicomiso identificado con el número xxxxx, a favor de Xxxxx, para que lo ejerza a través de sus apoderados o representantes legales.

13.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada del testimonio de la escritura pública número xxxxx, libro xxxxx, de fecha veintiuno de febrero de dos mil siete, pasada ante la fe del licenciado Xxxxx en su carácter de notario público número xxxxx de las del Distrito Federal, misma que obra a fojas de la cincuenta y ocho a la sesenta y cinco de autos y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita la protocolización parcial del acta de sesión del consejo de administración de Xxxxx, mediante la cual se designaron delegados fiduciarios.

14.- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el estado de cuenta a nombre de Xxxxx, emitido por la C.P. Xxxxx en su carácter de contador público facultado de Xxxxx, mismo que obra a fojas de la quinientos cinco a la quinientos doce de autos, a la 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 (XXXXX); fecha del contrato (veintitrés de octubre de dos mil trece); notario público número XXXXX de los del Estado, número de escritura (XXXXX); importe del crédito concedido y capital dispuesto (ciento ochenta y nueve mil doscientos setenta y siete pesos con veinticuatro centavos); fecha hasta la que se calculó el adeudo (diecisiete de febrero de dos mil veinte); 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.

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, respecto 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”.*

15.- DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la cedula número XXXXX con efectos de patente para ejercer la profesión en el nivel de licenciatura como Contador Público y auditor, a nombre de XXXXX, misma que obra a foja quinientos trece de autos, la cual goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con la que se acredita el carácter de contador público de la profesionista de referencia, para ejercer profesionalmente en el nivel de licenciatura como contador público y auditor.

16.- DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en las copias certificadas del contrato de recibo instructivo de disposición de fondos en pesos, consentimiento de seguro y carta de conformidad y entendimiento de derechos y obligaciones, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil trece a nombre de **Xxxxxx**, mismas que obran a fojas de la quinientos a la quinientos cuatro de autos y que gozan de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por tratarse de un documento certificado por un fedatario público, y con las que se acredita el recibo instructivo de disposición correspondiente.

17.- CONFESIONAL, a cargo de **XXXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, en virtud de que el demandado fue declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, en virtud de su inasistencia a la audiencia en que para ello se le citó, sin que obre prueba en contrario, por lo que se le tiene por reconociendo que *celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía que celebró se formalizó mediante la escritura pública número xxxxxx de fecha veintitrés de octubre de dos mil trece, ante la fe del licenciado Xxxxxx notario público supernumerario de la notaría pública número xxxxx del Estado de Aguascalientes; que celebró el contrato en mención con la empresa denominada Xxxxxx como acreditante; que sabe que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que celebró fue por la cantidad de ciento ochenta y nueve mil doscientos setenta y siete pesos con veinticuatro centavos como suerte principal; que sabe que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía que celebró, se pactaron intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, seguros y primas; que sabe que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía que celebró se constituyó hipoteca sobre el predio ubicado en calle Xxxxxx número xxxxxx interior XXXXXX del xxxxx, construida sobre el lote numero xxxxx, de la manzana xxxxx, del fraccionamiento de tipo popular denominado xxxxx etapa, de esta ciudad de Aguascalientes, Ags con una*

superficie de predio de setenta y dos metros cuadrados, una superficie exclusiva de setenta y uno punto dos mil seiscientos setenta y cinco metros cuadrados, una superficie de uso común de uno punto cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados, y un porcentaje proindiviso del cincuenta por ciento; que sabe y reconoce que dispuso de la totalidad del crédito que ampara el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía que celebró; que sabe y reconoce que en la cláusula novena del contrato referido, las partes pactaron que el crédito devengaría anualmente una tasa de interés ordinario anual a razón del once punto treinta por ciento anual en lo que refiere a los primeros treinta y seis meses del crédito, a razón del doce punto cinco dos cuatro dos dos siete seis por ciento anual para el periodo comprendido entre el mes treinta y siete al mes setenta y dos del crédito, a razón del trece punto siete cuatro ocho cuatro cinco cinco dos por ciento anual para el periodo comprendido entre el mes setenta y tres al mes ciento ocho del crédito, y a razón del catorce punto nueve siete dos seis ocho dos ocho por ciento anual, para el periodo comprendido entre el mes ciento nueve al mes doscientos cuarenta del crédito; que sabe y reconoce que en el contrato referido se estipuló en las cláusulas quinta, sexta, octava, novena, décima, décima primera, décima segunda, décima cuarta, décima sexta, vigésima quinta y demás relativos de dicho contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, se obligó a realizar pagos mensuales, mismos que debería realizar en la forma prevista en dichas cláusulas; que sabe que la empresa denominada **Xxxxx** cedió los derechos del crédito que a él le corresponde a favor del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxxx**, que sabe que su obligación de pago subsistió en los mismos términos pactados en su contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria, pese al cambio de acreedor; que en virtud del referido contrato, ha dejado de hacer los pagos mensuales a partir del día primero de abril de dos mil dieciocho; que reconoce adeudar las prestaciones reclamadas en el presente juicio; que ha sido omiso en cumplir con las obligaciones de pago consignadas en el contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria, que figura en el presente juicio como documento base de la acción; que reconoce que su crédito hipotecario que ampara la escritura número **xxxxxx**, de fecha veintitrés de octubre del dos mil trece, es parte de

los créditos que constituyen el fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago número **xxxxx**; que sabe que **Xxxxx**, ahora se denomina **Xxxxx**; que sabe y reconoce que **Xxxxx** está legitimado y con personalidad legal para interponer el presente juicio; que sabe que la empresa denominada **Xxxxx** es el fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número **xxxxx**; que sabe que **Xxxxx** mantiene la administración del crédito otorgado a su parte.

18.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, consistente en todo lo actuado y demás que se siga actuando en el presente procedimiento en cuanto favorezca a los intereses de su representada y **19.- PRESUNCIONAL.-** En su doble aspecto, de legal y humana, consistente en la deducción de un hecho conocido para averiguar otro desconocido y que favorezca a los intereses del actor, 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 se celebró con la demandada el contrato de apertura de crédito 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.

V. En términos del contrato fundatorio de la acción, en especial en su cláusula décima séptima, las partes pactaron que la acreedora, podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, en caso de que el acreditado no cumpliera en forma exacta las obligaciones asumidas en el accionario; y dado que al demandado **Xxxxxx**, le corresponde acreditar el pago o cumplimiento de su obligación, es decir, que pagó o devolvió la cantidad líquida otorgada en crédito, 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 al demandado la carga de la prueba en tal sentido, ya que exigir a la parte acreedora que acredite el incumplimiento de su deudor es 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.*”

En consecuencia, 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 ejercida 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.

VI. Por lo anterior, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso de garantía **xxxxxx**, a través de su apoderado legal **Xxxxxx**, fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración fuente de pago y garantía, probó su acción, mientras que el demandado **Xxxxxx**, no contestó la demanda incoada en su contra.

Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, concedido a **Xxxxxx** en fecha veintitrés de octubre de dos mil trece.

De igual forma, se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **ciento ochenta**

mil seiscientos ochenta y dos pesos con treinta y ocho centavos moneda nacional, como suerte principal.

Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **mil ochocientos ochenta y cinco pesos con setenta y seis centavos moneda nacional**, por concepto de intereses ordinarios causados y no pagados a la fecha de realización de la certificación anexa.

Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **sesenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos con noventa y nueve centavos moneda nacional**, por concepto de intereses moratorios causados, vencidos y no pagados a la fecha de realización de certificación anexa.

Se condena al demandado **Xxxxxx** al pago de los intereses moratorios que se sigan venciendo con posterioridad al diecisiete de febrero de dos mil veinte, hasta el pago total del adeudo, a razón de la tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco, la tasa de interés ordinaria, según la cláusula décima del contrato que es base de la acción, lo que se regulará en ejecución de sentencia.

Se absuelve a la parte demandada **Xxxxxx** del pago de la cantidad solicitada por concepto de primas de seguros, toda vez que a pesar de que en el contrato base de la acción la parte demandada facultó a la acreditante para contratar un seguro, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhibe, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, correspondiente a la Novena Época, XXIV, diciembre de 2006,

VI.2o.C.530 C, página 1313, que señala: **“CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.** *Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.”*

Respecto a la prestación del inciso F. lo relativo a intereses ya se ha resuelto previamente, y en cuanto a las comisiones, erogaciones, primas y demás adeudos, no lo precisa, ni acredita egresos con medio de convicción alguno, correspondiéndole en ese sentido la carga de la prueba, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que resulta improcedente su condena.

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, 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 si el demandado no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley, **debiendo dar la intervención que corresponde al diverso acreedor hipotecario Xxxxxx**, en términos de lo dispuesto por el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

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**, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso de garantía **xxxxxx**, a través de su apoderado legal **Xxxxxx**, fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración fuente de pago y garantía, probó su acción, mientras que el demandado **Xxxxxx** no contestó la demanda incoada en su contra.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, concedido a **Xxxxxx**, en fecha veintitrés de octubre de dos mil trece.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **ciento ochenta mil seiscientos treinta y dos pesos con treinta y ocho centavos moneda nacional**, como **suerte principal**.

QUINTO. Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **mil ochocientos ochenta y cinco pesos con setenta y seis centavos moneda nacional**, por concepto de intereses ordinarios causados y no pagados de acuerdo a la certificación anexa.

SEXTO. Se condena al demandado **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **sesenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos con noventa y nueve centavos moneda nacional**

por concepto de intereses moratorios causados y vencidos a la fecha de la certificación anexada.

SÉPTIMO. Se condena al demandado **Xxxxxx** al pago de los intereses moratorios que se sigan venciendo con posterioridad al diecisiete de febrero de dos mil veinte, hasta el pago total del adeudo, a razón de la tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco, la tasa de interés ordinaria, según la cláusula décima del contrato que es base de la acción, lo que se regulará en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se absuelve al demandado **Xxxxxx** de las prestaciones reclamadas en los incisos E y F del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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, debiendo darse intervención al diverso acreedor hipotecario **Xxxxxx**.-

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **siete de octubre de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

L'LGLH*

El (la) Licenciado (a) ELIZABETH DURÓN PIÑA Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1138/2020) dictada en (SEIS DE OCTUBRE de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (VEINTIÚN fojas) 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: (nombre de las partes, nombre de apoderado, datos de instrumento notarial, nombre de notario, datos de inscripción de instrumento notarial, nombre de terceros, datos de localización de inmueble, datos de fideicomisos, números de convenios, nombre de sociedades, nombre de acreedor hipotecario y demás generales) 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.