

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

Aguascalientes, Aguascalientes, a **siete de diciembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1371/2017**, relativo al Juicio Especial Hipotecario, que en ejercicio de la acción real hipotecaria promoviera **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 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, la cláusula quinta del apartado de cláusulas no financieras del contrato fundatorio de la acción, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los juzgados competentes en el Distrito Federal o del domicilio del inmueble; siendo competente la suscrita en virtud de que el inmueble materia del presente juicio se encuentra localizado en esta ciudad, surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

III. El actor primigenio **XXXXXX**, por conducto de su apoderado legal, demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

*“I.- Declaración Judicial de vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del adeudo a cargo del demandado, derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que integra la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX** al que hago referencia más adelante el apartado de hechos de esta demanda, y como consecuencia de lo anterior reclamo lo siguiente.*

*A.- Pago por la cantidad que adeuda el demandado a mi representada por concepto de **ADEUDO A CAPITAL**, la cantidad de **\$1,342,584.55 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 55/100 MN)** 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 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 **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS** causados y vencidos a la fecha de la realización de la certificación anexa, siendo el importe de los mismos al día 24 de octubre de 2016, la cantidad de **\$15,126.45 (QUINCE MIL CIENTO VEINTISEIS PESOS 45/100 MN)**; derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado ante el acreditado hoy demandado y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía hipotecaria, como se acredita en los instrumentos notariales base de la acción.*

*C.- Pago de la cantidad por concepto de **SALDO COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN VENCIDA** causados al 24 de octubre de 2016, siendo el importe de los mismos la cantidad de **\$1,901.06 (MIL NOVECIENTOS UN MIL PESOS 06/100 MN)** derivado del **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.

D.- Pago de la cantidad de **SALDO DE SEGUROS VENCIDOS causados y vencidos al 24 de octubre de 2016**, a razón de la tasa de interés pactada en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** siendo el importe de los mismos la cantidad de **\$423.60 (CUATROCIENTOS VEINTITRES PESOS 60/100 MN)**; derivado del **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.

E.- Pago de la cantidad de **SALDO DE LOS INTERESES MORATORIOS** causados desde el 02 de Marzo de 2009 hasta el 24 de Octubre de 2016, a razón de la tasa de interés pactada en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** siendo el importe de los mismos la cantidad de 469,168.15 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PUNTO QUINCE UNIDADES DE INVERSIÓN) equivalente a la cantidad de **\$1,106,789.18 (UN MILLÓN CIENTO SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 18/100 MN)** más lo que se siga causando a razón de la tasa de intereses pactada en la cláusula Novena del Contrato de Crédito Base de la Acción, desde el momento en que el demandado incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo.

F.- Pago de las **COMISIONES, INTERESES, EROGACIONES, PRIMAS Y ADEMÁS ADEUDOS** que se sigan causando en virtud de la falta de pago del demandado a razón de las tasas y porcentajes pactadas en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, 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.

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

Basándose para ello en los hechos narrados y marcados con los números del uno al veinte del escrito inicial de demanda, el cual obra a fojas dos a doce del expediente en que se actúa.

Asimismo, en fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a **XXXXXX**, por conducto de su representante **XXXXXX** cediendo los derechos litigiosos a favor de **XXXXXX**, quien a partir de ese momento tiene el carácter de parte actora en el presente juicio; cesión que le fue notificada al demandado **XXXXXX** al momento que fue emplazada al presente juicio mediante la publicación de edictos visibles a fojas trescientos diez a la trescientos ochenta y nueve de autos.

En fecha ocho de junio de dos mil veintiuno se tuvo al demandado **XXXXXX** por no contestada la demanda, pese haber sido debidamente emplazado mediante publicación de edictos previamente referidos.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio, correspondiéndole a la parte actora demostrar los elementos de la 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 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 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 simple con garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veintinueve de marzo de dos mil cinco, tirada ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número **XXXXXX** libro **XXXXXX**, de fecha veinticinco de mayo de dos mil cinco, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyas copias certificadas de dicha escritura pública obran agregadas a fojas veintiuno a cuarenta y uno 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.

Ahora bien, en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, en la **cláusula décima primera**, la parte demandada, constituyó hipoteca en primer lugar a favor de **XXXXXX**, y en segundo lugar a favor de **XXXXXX**, respecto de la casa habitación

ubicada en calle XXXXX número XXXXX, fraccionamiento XXXXX de esta ciudad, lote XXXXX de la manzana XXXXX, 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.

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:

Según la **cláusula segunda** del contrato base de la acción, la parte actora entregó a la ahora demandada un crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta por la cantidad de un millón cuatrocientos doce mil pesos cero centavos moneda nacional, sin que la misma comprendiera intereses, comisiones, gastos, primas de seguro y demás accesorios legales.

De acuerdo con la **cláusula séptima** del contrato materia de este juicio, las partes pactaron como plazo máximo para el pago del crédito el de veinte años, que deberían de ser cubiertos mediante doscientas cuarenta pagos mensuales consecutivos.

La **cláusula quinta** del multicitado contrato establece a partir del mes de la firma del presente contrato, el acreditado se obliga a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses y accesorios que se estipulen en los términos del contrato, mediante amortizaciones mensuales vencidas, a partir del día primero de cada mes, sin necesidad de requerimiento ni recordatorio alguno. Cada uno de las mensualidades deberían de ser por la cantidad de diecinueve mil trescientos noventa y tres pesos once centavos moneda nacional que se integrarían de las siguiente manera: diecisiete mil sesenta y ocho pesos cuarenta y cinco centavos, por concepto de amortización de capital e intereses ordinarios; mil novecientos un pesos seis centavos moneda nacional, por concepto de comisión por servicios de administración del crédito; cuatrocientos veintitrés sesenta pesos por concepto de primas de seguro de daños, vida e invalidez total y permanente.

Asimismo, de conformidad con la **cláusula sexta**, el acreditado se obliga a pagar a la acreditante, intereses ordinarios sobre saldos insolutos diarios a razón de una tasa fijada anual del trece punto cincuenta y dos por ciento.

En la **cláusula octava**, las partes convinieron que en caso de que el acreditado no cubriera oportunamente algún pago por principal, intereses, comisiones o accesorios del crédito, estaría obligado a pagar en sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios a la tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco por ciento 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 el hecho veinte de la demanda, argumentó que el ahora demandado se abstuvo de pagar a partir del **mes de noviembre de dos mil cinco**.

En la **cláusula décima tercera** del multicitado contrato, las partes pactaron como causas de vencimiento anticipado, cuando dejare de cubrir puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo establecido en el contrato.

Para acreditar su acción, el accionante **XXXXXX**, ofreció las siguientes pruebas:

Documental pública, consistente en el instrumento notarial número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veintinueve de marzo de dos mil cinco, tirado ante la fe del **XXXXXX**, visible a fojas veintiuno a cuarenta y uno de autos y que fuera previamente valorada.

Documental pública, consistente en la copia certificada del contrato del fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago, identificado con el número **XXXXXX**, de fecha veintidós de diciembre de dos mil nueve, contenido en el instrumento notarial número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, tirado ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Distrito Federal, visible a foja ciento veinticuatro a ciento treinta de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un

fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende la compulsión del contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número **XXXXXX** celebrado entre **XXXXXX**, como fideicomitente; **XXXXXX**, por su propio derecho y en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado **XXXXXX** (**XXXXXX**) como fideicomisarias en primer lugar; **XXXXXX**, como fideicomisaria en segundo lugar; y "**XXXXXX**, como fiduciario, por el cual, entre otros asuntos, la fideicomitente transmitió a dicho fideicomiso la cartera **XXXXXX**, y a su vez en esa misma fecha **XXXXXX** y el fiduciario, suscribieron un contrato de prestación de servicios de administración y cobranza respecto de los activos del fideicomiso.

Ahora bien, de dicha escritura pública, también se desprende, entre otros, la compulsión del diverso instrumento número **XXXXXX**, de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce, tirado ante la fe del licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** del Distrito Federal, donde se hizo constar el contrato de cesión onerosa de diversos contratos, derechos de cobro y derechos litigiosos que celebraron "**XXXXXX** en su carácter de fiduciaria del fideicomiso **XXXXXX**, como cedente, y por la otra **XXXXXX**, como cesionaria, así como lista que concentra todos y cada uno de los créditos cedidos en el precitado instrumento notarial y que constituían el patrimonio del fideicomiso **XXXXXX** a favor de **XXXXXX**, y que, identificado como número de crédito **XXXXXX**, se encuentra el del demandado **XXXXXX**.

Documental privada consistente en el estado de cuenta expedido en fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, por el **XXXXXX**, que obra a fojas trece a dieciocho de autos, y que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, en atención a que si bien refiere haberlo expedido un contador certificado, no menos cierto es que el actor primigenio no es una institución de crédito, por lo que no le son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 68 Ley de Instituciones de Crédito y 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, de ahí que la prueba en estudio debió de haberse robustecido con diverso medio de convicción para acreditar la veracidad de su contenido.

Sirve por analogía la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C.608 C, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, marzo de 2007, página 1681, número de registro 173026, que a la letra dice:

“ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO EXHIBIDO EN JUICIO POR PERSONA FÍSICA. SÓLO TIENE VALOR PROBATORIO COMO DOCUMENTO PRIVADO PROVENIENTE DE TERCERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y 47 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito u organización auxiliar del crédito acreedora, hacen fe salvo prueba en contrario, en el juicio respectivo, para la fijación del saldo resultante a cargo de los acreditados; sin embargo, esa presunción legal no opera cuando quien demanda es una persona física, a quien no beneficia el trato excepcional que otorgan los ordenamientos legales antes citados exclusivamente a las instituciones del sistema financiero mexicano, para el efecto de privilegiar su actividad al permitirles realizar por conducto de sus propios contadores, los estados de cuenta certificados, a los que la ley les atribuye un valor y alcance probatorio específico, al grado de que puedan llegar a integrar un documento ejecutivo, lo cual debe entenderse limitado a los juicios en que accionen directamente las instituciones financieras y no personas físicas que hubieran obtenido derechos derivados de aquéllas, quienes cuentan con diversas posibilidades y medios para demostrar los hechos a su cargo; por tanto, dicha documental tiene únicamente el carácter de documento privado proveniente de tercero que requiere ser perfeccionado para acreditar los pagos y saldo resultante.”

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.

Por otro lado, el accionante no ofreció diversos medios de convicción que fueron anexados al escrito inicial, empero, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho

proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y Rubro siguiente:

“DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION. El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración.”

Siendo los siguientes documentos:

Documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento notarial número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, de fecha catorce de abril de dos mil quince, tirada ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** del Distrito Federal, visible a fojas sesenta y cinco a noventa y tres del sumario, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno, por haber sido expedida por un fedatario en ejercicio de sus funciones, del que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas que otorgara el actor primigenio al **XXXXXX**.

Documental privada, consistente en la notificación de cambio de acreedor y requerimiento de pago de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, que en términos del artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se le otorga valor probatorio pleno pues es un documento proveniente de las partes que no fue objetado en juicio y con el que se acredita que en la fecha antes señalada se le notificó a **XXXXXX** la cesión de derechos

realizada a favor de **XXXXXX**, con lo que se tiene por colmado el requisito establecido en el artículo 2801 del Código Civil del 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, atenta al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de apertura de crédito simple 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 apertura de crédito, con garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como la existencia de una causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pactada en la **cláusula décima tercera**, ya que el demandado no ofreció prueba alguna tendiente a acreditar que realizó el pago conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, pese a que era a él a quién les correspondía la carga de la prueba en tal sentido, 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.

Teniendo aplicación 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.”

No pasa desapercibido que la suscrita no le otorgó valor probatorio al estado de cuenta exhibido en autos por las razones vertidas al momento de su valoración, sin embargo, tal situación no es impedimento para declarar la procedencia de la acción ejercitada en el presente juicio, pues la parte demandada no contestó la demanda, por lo que en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se le tuvieron por ciertos

los hechos sobre los que no suscitó controversia, siendo en la especie el incumplimiento de sus obligaciones contractuales de pago.

En tal sentido, el incumplimiento de la parte demandada hace procedente la acción de vencimiento del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, ya que éste se suscribió en fecha **veintinueve de marzo de dos mil cinco**, y de acuerdo a la **cláusula séptima**, se estableció un plazo de veinte años mediante amortizaciones mensuales, para realizar el pago total del adeudo, y conforme a la cláusula décima tercera, inciso a), una causa de terminación anticipada del contrato es dejar de pagar puntualmente cualquier amortización establecida en el contrato, lo que hace procedente la acción de vencimiento del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria deducida por **XXXXXX**, a fin de hacer efectiva la garantía real en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del código sustantivo de la materia, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago al acreedor de lo adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

VI. Con base en las consideraciones que anteceden, se declara que la parte actora **XXXXXX**, probó su acción, mientras que el demandado **XXXXXX** no contestó la demanda.

En tal orden de ideas, se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado en fecha veintinueve de marzo de dos mil cinco.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX** a pagar a favor de la parte actora la cantidad de **un millón trescientos cuarenta y dos mil quinientos ochenta y cuatro pesos cincuenta y cinco centavos moneda nacional**, por concepto de adeudo a capital.

Se absuelve al demandado **XXXXXX** al pago que se le reclama por concepto de intereses ordinarios le son reclamados en la prestación marcada con el inciso B), lo anterior en virtud de que en

la **cláusula octava** del contrato base de la acción, pactaron las partes el cobro de un interés moratorio en sustitución del ordinario, por lo tanto si el demandado incurrió en mora desde la mensualidad correspondiente al mes de marzo de dos mil nueve, a partir de dicha fecha ya no se generaron intereses ordinarios, sino que en su substitución se generaron intereses moratorios.

Se absuelve al demandado **XXXXXX** del pago que se le reclama por concepto de saldo comisión por administración vencida, en virtud de que la parte actora, en contravención a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no demostró que hubiera hecho gasto alguno por este concepto.

Se absuelve al demandado **XXXXXX** del pago que por concepto de saldo de seguros vencidos se le reclama, en virtud de que aun cuando en el contrato base de la acción, en la **cláusula décima segunda**, se obligó al acreditado a contratar un seguro de vida, invalidez total y permanente, para que proceda imponer condena respecto de dicho concepto, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, 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 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.”

Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de la cantidad de **un millón ciento seis mil setecientos ochenta y nueve pesos dieciocho centavos moneda nacional** por concepto de intereses moratorios causados del día dos de marzo de dos mil nueve al veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, **a una tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria de trece punto cincuenta y dos por ciento pactada en el contrato**, lo anterior en términos de la cláusula octava de dicho documento fundatorio, previa regulación en ejecución de sentencia.

No pasa desapercibido que en el escrito inicial se refiera a que dicha cantidad es el equivalente en pesos a su importe en UDIS, sin embargo, tal como se advierte del documento fundatorio de la acción, la cantidad que le fuera otorgada al ahora demandado lo fue en pesos, de ahí que a consideración de la suscrita se trata de un mero error mecanográfico que no trasciende en la presente resolución.

Cobra sustento a lo anterior, la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C.1009 C (9a.), localizable en el Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, libro IV, enero de 2012, tomo 5, página 4282, número de registro 160468, que a la letra señala:

“ACCIÓN. EL JUZGADOR DEBE INTERPRETAR EL ESCRITO DE DEMANDA EN ARMONÍA CON LAS PRUEBAS Y ANEXOS EN QUE SE SUSTENTA. Este tribunal ha establecido mediante criterio jurisprudencial (I.3o.C. J/40) de rubro: "DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE.", que de existir en el escrito de demanda palabras contrarias, el juzgador debe realizar una interpretación integral de la demanda para armonizar los datos en ella contenidos y fijar un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio. Ahora, en una nueva reflexión, se debe establecer que para una debida integración de la acción no basta con que el juzgador realice una interpretación del contenido del escrito de demanda, sino que ésta se debe armonizar con las pruebas y anexos a la misma, al constituir la demanda y los documentos fundatorios de la acción un todo, de tal forma que si de los documentos anexos se desprende que alguno de los datos asentados en la demanda son incorrectos o inexactos, debido a un mero error mecanográfico, se resuelva sobre la acción efectivamente planteada. Sin que se pueda considerar que con dicha actuación se deje en estado de indefensión a la parte demandada, en virtud de que a ésta se le emplaza con la copia no sólo del escrito inicial de demanda sino también de las pruebas y anexos a la misma.”

Así como la jurisprudencia de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C. J/40, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVI, agosto de 2007, página 1240, número de registro 171800, que señala:

“DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE. Es legal una sentencia cuando su dictado no se aparta de los hechos constitutivos de la controversia, sino que se apoya en una debida interpretación del escrito inicial de demanda, ocurso, que como cualquier otro acto jurídico es susceptible de interpretación cuando existen palabras

contrarias. La interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el juzgador armonice los datos en ella contenidos y fije un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, lo que se justifica plenamente, en virtud de que se entiende que el Juez es un perito en derecho, con la experiencia y conocimientos suficientes para interpretar la redacción oscura e irregular, y determinar el verdadero sentido y la expresión exacta del pensamiento de su autor que por error incurre en omisiones o imprecisión, tomando en cuenta que la demanda constituye un todo que debe analizarse en su integridad por la autoridad a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio.”

Respecto a la prestación del inciso G), lo relativo a los 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 el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado **XXXXXX**, al pago de gastos y costas a favor de la actora respecto de las prestaciones declaradas procedentes, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

En consecuencia de lo anterior, sáquese a remate el inmueble sujeto a hipoteca y con su producto páguese al acreedor si la deudora no lo hiciera dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 1° 2°, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 Fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

SEGUNDO. Se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado en fecha veintinueve de marzo de dos mil cinco.

TERCERO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX** a pagar a favor de la parte actora la cantidad de **un millón trescientos cuarenta y dos mil quinientos ochenta y cuatro pesos cincuenta y cinco centavos moneda nacional**, por concepto de adeudo a capital.

CUARTO. Se absuelve al demandado **XXXXXX** por el pago de las prestaciones reclamadas en los incisos B), C) y D) de la demanda.

QUINTO. Se condena al demandado **XXXXXX** al pago de la cantidad de **un millón ciento seis mil setecientos ochenta y nueve pesos dieciocho centavos moneda nacional** por concepto de intereses moratorios causados del día dos de marzo de dos mil nueve al veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, **a una tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria de trece punto cincuenta y dos por ciento pactada en el contrato**, previa regulación en ejecución de sentencia.

SEXTO. Es improcedente el pago de comisiones, erogaciones, primas y demás adeudos que se solicitan en la prestación del inciso F).

SÉPTIMO. Se condena al demandado **XXXXXX**, al pago de gastos y costas a favor de la actora respecto de las prestaciones procedentes, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Sáquese a remate el bien inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago a la actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si no cumpliera voluntariamente con la misma.

NOVENO. En términos de lo 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** de esta capital, asistida del Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos con fecha **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**.- Conste. Lmjmg/

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1371/2017** dictada en **siete de diciembre de dos mil veintiuno** constante de **dieciocho** 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: **nombres de las partes, sus apoderados legales, datos de identificación del inmueble materia del juicio y de escrituras públicas**, información que se considera legalmente como confidencial 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.