

Aguascalientes, Aguascalientes, quince de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **0227/2021** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ********* en contra de ********* Y *********, sentencia que se dicta 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 del 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"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al presente asunto en virtud de ejercitarse acción de tal naturaleza y el inmueble objeto de la misma se ubica

dentro de la jurisdicción de este Juzgado; además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que se demanda el vencimiento anticipado del plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal, que emana de un Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago de la cantidad adeudada y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de los demandados, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, dándose los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consista en el pago de adeudo con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV. La demanda la presenta el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado General para Pleitos

y Cobranzas de *****, personalidad que acredita con la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja nueve a veinticinco de los autos, la que tiene pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado pues se refiere a la escritura número *****, libro *****, de fecha *****, donde se consigna el poder general para pleitos y cobranzas que a su favor hace ***** en su carácter de apoderado de la institución bancaria actora, con facultades para delegar el poder que le fue conferido, que por tanto *****, puede actuar a nombre de la Institución referida, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil, en relación con el diverso numeral 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado *****, demanda a ***** Y ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).**- Para que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos para el pago del crédito que da lugar a este juicio, contenido en el contrato base de la acción, y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital, intereses y demás consecuencias legales, porque se actualizaron las causales de vencimiento anticipado de plazo expuestas en los hechos de esta demanda y en consecuencia de lo anterior, la procedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria para el caso de que mi contraparte no liquide su adeudo en forma voluntaria durante la tramitación de este juicio o en el periodo de ejecución, hasta antes de que se finque remate del bien que se otorgó en garantía hipotecaria; **B).**- El pago de la

cantidad de **\$1'497,039.10 (UN MILLON CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 10/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal; **C).**- El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses ordinarios de conformidad con la tasa anual pactada del diez punto cincuenta por ciento (10.50%) anual, y los cuales solicito sean regulados en ejecución de sentencia los que deberán ser calculados del dieciocho de mayo de dos mil veinte (día siguiente respecto a la fecha de vencimiento de la ultima amortización pagada, que lo fue la que tuvo como vencimiento el diecisiete de mayo de dos mil veinte) y hasta que la parte demandada pague el total de su adeudo; **D).**- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.". Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados ***** Y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del

fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los Jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y sí, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia". **Registro digital: 240531, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 163-168, Cuarta Parte, página 195, Tipo: Jurisprudencia"**

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las que tienen pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que ******* Y ******* fueron emplazados en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora como el de los demandados y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio donde viven los mismos, pues fue atendido por la demandada *********, quien dijo ser esposa de su codemandado y vivir ahí con él, misma que se identificó ante el notificador y firmó para constancia, además de que preguntó al vecino del número 223, quien le manifestó conocer a la persona a notificar, así como a la persona que recibe la notificación, de igual forma, se cercioró con la vecina del número 204, quien le manifestó que en dicho domicilio vive una familia conformada por padre, madre e hijas, pero que desconoce sus nombres, según se desprende de las razones levantadas por el notificador con motivo de la misma visibles a fojas setenta y

cuatro a ochenta y uno de autos, aunado a ello por conducto de la persona que lo atendió se les corrió traslado con copias de la demanda, copias de traslado y anexos en setenta fojas debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado, y describiendo las mismas, además se les indicó que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, firmando el Notificador las actas levantadas para constancia legal, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil vigente de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así dichos demandados no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.-

V.- En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, la parte actora expone en su escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorios de la acción planteada y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

DOCUMENTAL PÚBLICA relativa al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja veintiséis a cincuenta y dos de autos, la cual tiene pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que se refiere a la escritura pública número *****, volumen *****, de

fecha *****, de la Notaría Pública Número cincuenta y uno de las del Estado, la cual consigna el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que en la fecha indicada celebraron las partes de este juicio, de una parte ***** en calidad de acreditante y de la otra parte ***** a quien se le denominará como el acreditado ***** y ***** como obligada solidaria, coacreditada y garante hipotecario por el cual la acreditante otorgó al coadreditada y acreditado un crédito por la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS que se destinarían para la adquisición del inmueble dado en garantía hipotecaria, obligándose además el deudor a cubrir intereses ordinarios por mensualidades vencidas sobre el saldo insoluto del crédito a una tasa del diez punto cincuenta por ciento anual durante los primeros treinta y seis meses de vigencia, la cual podría reducirse atendiendo a la puntualidad en los pagos, sin que en el caso haya sido así, intereses ordinarios que se generarían a partir de la firma del Contrato y hasta el pago total de aquella, además a cubrir el crédito y sus intereses en un plazo de veinte años mediante pagos mensuales sucesivos a realizar el diecisiete de cada mes y sujetando el Contrato a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

DOCUMENTAL PRIVADA relativa al estado de cuenta que la actora acompañó a su demanda y obra de la foja sesenta y seis a la setenta de autos, a la que se

le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 345 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en relación con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, dado que su contenido se encuentra adminiculado con la documental antes valorada y el estado de cuenta que nos ocupa se refiere al crédito que se le otorgó a los demandados *****Y***** mediante el contrato que se consigna en dicha documental; documental de la cual se desprende que el acreditado dispuso del crédito a la firma del contrato, obligándose a destinarlo para el pago del saldo restante del precio de la venta del inmueble descrito en dicha documental, que los demandados realizaron distintos pagos parciales, que a partir del diecisiete de junio de dos mil veinte el crédito reclamado no refleja pago alguno, que al momento del incumplimiento de pago, el saldo del crédito era por la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 10/100 M.N.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, visible de la foja sesenta y tres a sesenta y cinco de autos, la cual tiene valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 281 y 341 de Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, del cual se desprende que el inmueble objeto del juicio se encuentra registrado bajo el número *****, libro *****, Sección ***** del Municipio de Aguascalientes, por compraventa y con fecha cinco de octubre de dos mil

dieciocho; que dicho inmueble se encuentra a nombre de los demandados ***** Y *****y que a cada uno de ellos les corresponde un cincuenta por ciento de derechos sobre dicho inmueble, de igual forma, de dicho certificado se desprende que la parte actora se encuentra como acreedora de ese inmueble, en razón del crédito que la misma le otorgó en su momento a la parte demandada para la adquisición del inmueble objeto del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el presente asunto, la cual resulta favorable a la parte oferente en virtud al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Aún cuando no se haya ofrecido de manera expresa la prueba presuncional, esta autoridad está obligada a analizar cualquiera que se actualice a favor de las partes, por lo que se hace su estudio en los términos siguientes:

PRESUNCIONAL, la cual resulta favorable a la parte oferente, principalmente la humana que deriva de la circunstancia de haber acreditado la obligación de pago por parte de los demandados ***** Y *****, por cuanto al crédito que se les reclama y si el actor sostiene que se dejó de efectuar pagos respecto de dicho crédito desde el mes de junio de dos mil veinte,

luego entonces correspondía a los mencionados demandados la carga de la prueba para demostrar haberlos realizado y si no aportaron elemento alguno por cuanto a esto, surge presunción grave de que se debe a que no ha realizado pagos posteriores al momento que indica la parte actora; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora acredita de manera fehaciente: **A).** La existencia del Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, celebraron las partes de esta causa***** en calidad de acreditante, de la otra parte ***** con el carácter de acreditado y ***** con el carácter de obligada solidaria, coacreditada y garante hipotecario por el cual el acreditado recibió de la institución bancaria señalada un crédito por la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS, el cual dispuso para la adquisición del inmueble dado en garantía hipotecaria, obligándose a cubrir intereses ordinarios sobre dicho crédito, además a pagar el crédito y sus intereses en un plazo máximo de veinte años, según se desprende de las cláusulas primera, tercera, décima tercera, y vigésima segunda del contrato, como podrá apreciarse se dan los elementos de existencia que exige el artículo 291 de la Ley General

de Títulos y Operaciones de Crédito y que son el consentimiento y el objeto respecto al contrato señalado. **B).** Se justifica también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del acreditado y derivadas del Contrato base de la acción, los demandados constituyeron hipoteca en primer lugar a favor de la institución bancaria acreditante, sobre el siguiente bien inmueble: Casa Habitación marcada con el número *****, de la calle *****, Condominio Mixto Habitacional Urbano de Tipo Popular y Comercial denominado "*****", ubicado en el Predio *****, manzana *****, indiviso 0.1089% con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE ***** metros, con manzana *****predio *****; AL SUR, en ***** metros, con circuito *****; AL ESTE, en ***** metros con predio *****; AL OESTE, en ***** metros con predio ***** , que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado. **C).** Se ha probado igualmente, que las partes al celebrar el Contrato, pactaron que el banco podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, entre otras causas, si la parte acreditada dejaba de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo derivada del contrato, especialmente si no efectuaba uno o más de los pagos mensuales convenidos, según se observa de la cláusula décima sexta inciso b) del Contrato; y d). Igualmente se ha justificado que los demandados ***** Y ***** incurrieron en la causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del

adeudo, que se señala en el inciso anterior, al manifestar la parte actora que dejó de cubrir las amortizaciones desde la correspondiente al diecisiete de junio de dos mil veinte y hasta la presentación de demanda que fue el dos de marzo de dos mil veintiuno, y los demandados no ofrecieron prueba alguna para demostrar el cumplimiento de su obligación no obstante de que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora en demandar el vencimiento anticipado del plazo, para el pago de lo que se le adeuda en virtud del crédito que le otorgó a los demandados ***** Y *****, toda vez que estos incurrieron en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso b) de la cláusula décima quinta del Contrato basal, por lo que de acuerdo a lo que establecen los artículos 78 del Código de Comercio y 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, **se declara vencido anticipadamente** el plazo que en el Contrato señalado estipularon las partes para el cumplimiento de la obligación principal y se condena a ***** Y *****, a pagar a *****, la cantidad de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 10/100 M.N.**, por concepto de suerte principal.

También se condena a los demandados al pago de los intereses ordinarios que se reclaman, a partir del dieciocho de mayo de dos mil veinte (día siguiente

a aquel en que hicieron su último pago los demandados) y hasta el pago total del adeudo, a una tasa del 10.50% anual, pues si bien es cierto, se pactó que la tasa disminuiría si aquellos realizaban los pagos de manera puntual, sin embargo, los demandados no realizaron de manera puntual los pagos; y que se regularán en ejecución de sentencia, ello atendiendo a la cláusula décima tercera del basal y que señala que tales intereses se generarán sobre saldos insolutos.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y además a que los demandados resultaron perdidosos, se les condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio y los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia.

En mérito de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado, virtud a que esta norma indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a

ser pagado con el valor de los mismos.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 552 al 554, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria y que en ella la actora probó su acción.

SEGUNDO. Que los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó, incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso b) de la cláusula décima quinta de dicho Contrato.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a *******Y******* a pagar a *********, la cantidad de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 10/100 MONEDA NACIONAL**, por concepto de suerte principal.

QUINTO. También se condena a los demandados a cubrir a la actora, intereses ordinarios que deben regularse en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases señaladas en el último considerando de esta

resolución.

SEXTO. Se condena a los demandados a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que serán regulados en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. En consecuencia de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto, pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a los demandados en esta sentencia, si estos no lo hacen dentro del término de ley.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno. Conste.

*L'ECGH/Ilse**

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, en su carácter de Secretaria de acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0227/2021** dictada en **quince de diciembre de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **ocho fojas las cuales fueron utilizadas por ambos lados**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombres de las partes, nombre del apoderado de la actora, datos de la escritura con la que acredita personalidad la persona que comparece como apoderado de la parte actora, nombre de la persona que otorgó el poder al apoderado de la parte actora, datos de la escritura en la que se celebró el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, así como los nombres de las personas que participaron en el mismo, datos de inscripción del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, datos del inmueble**

materia del contrato objeto del juicio así como aquellos datos personales que se desprenden de las medidas y colindancias, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.