

Aguascalientes, Aguascalientes, veintiocho de mayo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2014 que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de *****, la 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 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"**. Y estando citadas las partes para 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 establecen los artículos 137 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señalan que es juez competente aquél al cual los litigantes se hubieren sometido expresamente, renunciando clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con toda

precisión al juez al que se someten; hipótesis que cobra aplicación al caso, toda vez que las partes al celebrar el contrato basal y concretamente en su cláusula trigésima sexta relativa a la jurisdicción, manifiestan que para la interpretación y cumplimiento del contrato, se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes y que renuncian a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios pudiera corresponderles, lo que justifica la competencia de esta autoridad para conocer de la presente controversia.

III. Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en Contrato de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte del demandado, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito 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 ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado Legal para Pleitos y Cobranzas de *****, carácter que acredita con la copia certificada que acompañó a su demanda y obra a fojas de la ocho a la once de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere al testimonio de la escritura número *****, Volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública Número Siete de las del Estado, misma que consigna el Poder General que otorga la sociedad mercantil demandante por conducto de su presidente del Consejo de Administración el C. ***** y con facultades para expedirlo, lo que hace a favor del licenciado *****; ciertamente, del Poder y concretamente de su clausula segunda, se desprende que el Apoderado únicamente podrá hacer uso de las facultades consignadas en el Poder si previamente cuenta con autorización emitida por escrito por parte del poderdante, lo que también se cumple según se desprende del escrito de fecha quince de septiembre de dos mil quince que corre agregado a fojas cuarenta y cuatro de esta causa y en el cual expresamente se le faculta para hacer uso del Poder mencionado; lo anterior legitima procesalmente al Licenciado ***** para demandar a nombre de la sociedad mercantil denominada *****, de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado ***** demanda a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A).**- Por la declaración judicial del vencimiento del **CONTRATO DE CREDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebró mi representada con la ahora demandada mediante Escritura Pública número *****, del Volumen *****, de fecha *****, otorgado ante la Fe del Licenciado *****, Notario Público Número *****, *****, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de *****, bajo el número *****, del tomo ***** de la sección segunda; por haber incurrido el demandado en las causales de vencimiento anticipado previstas en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA del referido Contrato, lo cual se acreditará en su momento procesal oportuno; **B).** Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de \$246,897.24 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESZOS 24/100 M.N.), por concepto de capital vencido, que se le concedió a la ahora parte demandada, con motivo del precitado contrato, como disposición original del crédito con objeto de adquisición de vivienda; **C).**- Por el pago de la cantidad de \$***** (veintidós mil quinientos sesenta y cuatro pesos 20/100 m.n.), por concepto de los intereses ordinarios, de conformidad a lo estipulado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Referencia, más los que se sigan venciendo y hasta la total liquidación del crédito, según se acredita con el Estado de Cuenta Certificado, con números al día 30 de Abril del año dos mil catorce, que se acompaña al presente escrito; **D).**- Por el pago de la cantidad de \$***** (trescientos cincuenta y cuatro pesos 80/100 m.n.), por concepto de comisión por administración, de conformidad a lo estipulado en la cláusula Octava del Contrato de Referencia, más los que se sigan venciendo y hasta la total liquidación del crédito, según se acredita con el Estado de Cuenta Certificado, con números al día 30 de Abril del año dos mil catorce, que se acompaña al presente escrito; **E).**- Por el pago de la cantidad

de \$**** (**** pesos), por concepto de primas de seguro, de conformidad a lo estipulado en las Cláusulas Décima Primera del Contrato de Referencia, más los que se sigan venciendo y hasta la total liquidación del crédito, según se acredita con el Estado de Cuenta Certificado, con números al día ****, que se acompaña al presente escrito; **F).- Por la venta en Pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria; G).- Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine.** Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

El demandado **** no dio Contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, 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 demandados 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 si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995. Procediendo al análisis de las constancias que integran el

sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente al acta que se levanto de la Diligencia de emplazamiento que corre agregada a fojas ciento cuarenta y tres vuelta de esta causa, desprendiéndose de la misma que el demandado ***** fue emplazado en términos de ley, pues la diligencia correspondiente se realizo en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde vive el demandado y cerciorado de ello el funcionario a quien se encomendó realizar el emplazamiento, por así habérselo manifestado el propio demandado quien se identifico plenamente con su credencial de elector con fotografía y al cual procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertaron de manera íntegra los autos que ordenaron la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y se le hizo saber que no se le entregaban copias de los documentos que se anexaron a la misma, por exceder de veinticinco fojas y que los mismos quedaban a su disposición en la Secretaria del Juzgado exhortante para que se impusiera de su contenido, que contaba con el término de nueve días más otros catorce días por razón de la distancia para dar contestación a la demanda y al pedir que firmara el acta expreso que no lo hacía por estimar que no lo consideraba necesario dado que ya había firmado la copia del instructivo que se le dejo, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 90 párrafo ultimo, 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

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

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja veintidós a la treinta y nueve de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaría Pública número ***** de la *****, de la *****, la misma tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por redatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha mencionada las partes de este juicio celebraron, entre otros actos jurídicos, un Contrato de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, ***** en su carácter de acreedora y de la otra parte ***** en calidad de acreditado, mediante el cual aquella le otorgó a este un crédito por la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS CON SEIS CENTAVOS, y del cual dispuso a la firma del Contrato para la adquisición de la vivienda

dada en garantía hipotecaria del crédito otorgado, crédito sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa inicial del diez punto ochenta y cuatro por ciento anual y la cual iría disminuyendo cada año de cumplimiento de pagos y a pagar estos como el crédito otorgado en un plazo de veinte años mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos a partir del primero de julio de dos mil doce, sujeto a los demás términos y condiciones que se vierten en la documental que se ha valorado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la liquidación de crédito individual que corre agregado a fojas diecisiete de esta causa, mismo que proviene de la parte demandada y no fue objetado y además por estar adminiculado en el Contrato de crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, en el cual el demandado manifiesta que ha dispuesto del crédito otorgado, se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la disposición del crédito a que se refiere el documento base de la acción se realizó mediante la autorización que la demandada hizo a favor de la acreedora, para que esta entregara la suma correspondiente a dicho crédito a favor de *****, de quien adquirió el inmueble sobre el cual constituyo hipoteca y para lo cual se le otorgo el crédito, según se desprende del Contrato de Compraventa que también se consigna en el documento fundatorio de la acción.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, correspondiente a la impresión de Comprobante de Pago interbancario de fecha catorce de junio de dos mil doce y visto a fojas diecisiete de esta causa, a la cual no se le concede ningún valor, de conformidad con lo que señala el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la suma a que se refiere en nada se relaciona con el monto del crédito que fue otorgado mediante el Contrato basal.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa al estado de cuenta que la parte actora adjunto a su demanda y obra de la foja doce a la dieciséis de esta causa, a la que se le otorga pleno valor en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al estar administrada en el Contrato base de la acción; documental con la cual se acredita que la demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó a partir del correspondiente al período comprendido del primero de agosto al treinta y uno del mismo mes de dos mil doce, teniendo como saldo del crédito que le fue otorgado a la demandada, la cantidad de *****.

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

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber acreditado la obligación de pago a cargo de la parte demandada y relativa a las mensualidades a cubrir respecto al crédito que se le otorgó mediante el contrato base de la acción, por lo que si la actora señala que el demandado incumplió con el pago de las mismas a partir del periodo comprendido del primero de agosto al treinta y uno del mismo mes de dos mil doce, dado que no cubrió íntegramente la mensualidad correspondiente a dicho periodo e incumplimiento que se ha generado hasta la presentación de la demanda que fue el dieciocho de junio de dos mil catorce, corresponde a la parte demandada la carga de la prueba por cuanto a las mensualidades que comprende dicho periodo y no obstante esto no aportó prueba alguna para justificar su pago, de donde surge presunción grave de que la demandada dejó de pagar las mensualidades a que se obligó en los términos pactados en el contrato basal, a partir de la correspondiente al periodo del primero de agosto al treinta y uno del mismo mes de dos mil doce; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. De acuerdo al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, en apego a los siguientes razonamientos lógico-jurídicos y disposiciones legales:

Con las pruebas aportadas, la parte actora acreditó los hechos de su demanda y con ello de manera fehaciente: **A).**- La existencia del Contrato de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que en fecha veinticinco de mayo de dos mil doce celebraron las partes de esta causa, ***** en calidad de acreditante y de la otra parte ***** con el carácter de acreditado, por el cual éste recibió de la sociedad mercantil señalada un crédito por la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS CON SEIS CENTAVOS, crédito sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios y a cubrir en un plazo de veinte años, mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos a partir del primero de julio de dos mil doce, según se desprende del capítulo tercero relativo a la Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, cláusulas primera, segunda, cuarta, sexta y séptima del contrato basal; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1794 del Código Civil Federal y 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 acredita también que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada y derivadas del contrato mencionado, dicha parte constituyó hipoteca especial y expresa en primer lugar a favor de la acreditante, sobre el siguiente bien inmueble: *****, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad. **C).** Igualmente se justifica que las partes al celebrar el

Contrato de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, estipularon que la acreditante podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, entre otras causas, si la acreditada no efectuaba en forma total y puntual uno o más de los pagos a que se obligó en relación con el crédito otorgado, según se desprende de su cláusula vigésima segunda inciso a) del contrato; y D). Se ha probado igualmente que la parte demandada dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en el contrato, desde la correspondiente al periodo comprendido del primero de octubre al treinta y uno del mismo mes de dos mil doce y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de junio de dos mil catorce, que por tanto, se da la causal de vencimiento anticipado indicada en el inciso anterior.

VII. En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo estipulado en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir las mensualidades comprendidas desde el mes de agosto de dos mil doce y hasta el dieciocho de junio de dos mil catorce en que se presentó la demanda, incurriendo con ello en la causal de vencimiento estipulada en el inciso a) de la cláusula vigésima segunda del contrato, por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 78 del Código de Comercio, se declara vencido anticipadamente el plazo convenido por las partes para el pago del crédito otorgado mediante el

contrato basal, consecuentemente se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de *****, por concepto de crédito adeudado.

También se condena a la demandada al pago de intereses ordinarios sobre el saldo insoluto del crédito, a una tasa del diez punto ochenta y cuatro por ciento anual a partir del primero de septiembre de dos mil doce y hasta que se haga pago total del crédito adeudado, de conformidad con lo que establece el artículo 78 del Código de Comercio y lo estipulado en la Clausula ***** inciso ***** del fundatorio de la acción; se hace la observación de que los intereses ordinarios comprendidos del primero de agosto al treinta y uno del mismo mes de dos mil doce ya fueron regulados y cubiertos según se desprende del estado de cuenta que se anexo al escrito inicial de demanda.

Se absuelve a la parte demandada del pago de los gastos de cobranza y primas de seguro que se le reclaman en los incisos D) y E) del proemio del escrito inicial de demanda, primeramente porque no justifica la actora las gestiones de cobranza que den sustento a la pretensión en este sentido, pues no basta el que se estipulara el pago de dicho gasto, dado que la acreedora frente a ello tenía la obligación de realizar las gestiones de cobranza que justifiquen el cobro de dicho concepto, sin que aportara prueba alguna para demostrar tales gestiones; además porque es de explorado derecho que la falta de pago de las primas de seguro genera automáticamente la cancelación del mismo y por ende, para que la parte actora tenga derecho a exigir se le cubran las mismas, era

necesario el haber probado que su parte cumplió con dicha obligación y así poder exigir de la demandada el pago de lo que pago por dicho concepto.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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 la parte demandada resulta perdidosa, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan 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 la Entidad, 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 bienes.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 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 propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción.

SEGUNDO. Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó en el mismo, e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula vigésima segunda de dicho contrato.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de *****, por concepto de crédito que adeuda.

QUINTO. También se condena a la parte demandada a cubrir a la actora intereses ordinarios sobre el crédito adeudado, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Se absuelve a la parte demandada del pago de gastos de cobranza y primas de seguro, que se le reclaman en los incisos d) y e) del proemio del escrito inicial de demanda.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada a cubrir a la actora los gastos y costas del juicio.

OCTAVO. En consecuencia, 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 demandada en esta sentencia, si ésta no lo hace dentro del término de ley.

NOVENO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 5 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

DECIMO. Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIA

SECRETARIA

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve. Conste.

L'AFM/Shr*

SECRETARIA

JUEZ