

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete de mayo del
dos mil veintiuno.-

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos
del expediente número **2237/2012** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA**
promueve el ***** en contra de ***** , la que se dicta
bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

I.- La demanda la presenta la licenciada ***** ,
en su carácter de apoderado del Instituto del Fondo Nacional de la
Vivienda para los Trabajadores, personalidad que acredita con la copia
fotostática certificada acompañada a su demanda y agregada a los autos
entre las fojas seis a la treinta y ocho del testimonio notarial número
43,319 pasada ante la fe del notario público número 86 en México Distrito
Federal licenciado José Daniel Labardini Shettino, a la que se le concede
pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de
Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la
instrumental pública en la cual se consigna el poder que el instituto
indicado le otorga a la profesionista señalado, además la designación de
Director General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los
Trabajadores que fue otorgada a favor de quien expide el poder,
consecuentemente el Licenciado ***** , está facultado para
demandar a nombre del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para
los Trabajadores, de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código
antes invocado.

II.- 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 apertura de
crédito con 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 en el Estado 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.

III.- El Instituto actor, con el carácter que se ha indicado, demanda en la vía especial hipotecaria a *********, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- Que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria efectuado entre mi representada y la hoy demandada por haber incurrido en la clausula decima segunda del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria; B).- por el pago de Doscientos veinticinco mil novecientos sesenta y cuatro pesos con 40/100 m.n., por concepto de saldo insoluto al día en que incurrió en mora cantidad que resulta de multiplicar 119.253 veces el salario mínimo mensual por 30.40 correspondiente al número de días promedio de cada mes multiplicando el resultado por el salario mínimo diario de 62.33 vigente a la fecha dado a conocer por la comisión nacional de salarios mínimos a partir del día primero de enero del dos mil doce, cantidad que se incrementara en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario vigente en el distrito federal de acuerdo a lo pactado en la clausula primera del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria del contrato base de la acción y que se actualizara en ejecución de sentencia, mismo que le fue otorgado por su representada bajo el numero de crédito 0102044360; C).- El pago de intereses ordinarios no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como salario mínimo general vigente en el distrito federal en que, en el momento del pago haya determinado la**

comisión nacional del salario mínimo, tal y como quedo pactado en la clausula tercera del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria del contrato base de la acción; D).- El pago de intereses moratorios no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, atendiendo el salario minimo general vigente en el Distrito Federal en el que momento del pago haya determinado la comisión nacional de salarios mínimos, tal y como quedo pactado en la clausula segunda párrafo de la tercera estipulación contenida en la clausula quinta del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria; E).- El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación,”

Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

La demandada ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra allanándose a las pretensiones instauradas en su contra.

IV.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***, en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su pretensión y ofreció pruebas juntamente a su escrito de demanda, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en la copia fotostática certificada de la escritura pública número 44,319 de fecha quince de diciembre del dos mil diez, pasada ante la fe del notario público número 86 de los de México entonces Distrito Federal y que consta en el libro 466 que contiene el poder que le fue otorgado a la ***** por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del Estado, documento visible a foja siete a la treinta y ocho de los autos y que tiene pleno valor demostrativo con fundamento en el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el

Estado, ya que su formación se encomienda a un fedatario público.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el contrato de compraventa y de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, testimonio número 10,065 del volumen 235, de fecha siete de noviembre del dos mil dos, en el que se hizo constar el contrato realizado entre la actora y la demandada y que tiene pleno valor demostrativo con fundamento en el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y en el que se acredita que en fecha siete de noviembre del dos mil dos las partes celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en el que se hizo constar que el infonavit otorgo un crédito de 119.2530 veces salarios mínimos mensuales del Distrito Federal, que el monto del crédito se incrementaría en la proporción en la que aumentara el salario mínimo diario general que rija en el entonces Distrito Federal, que el crédito quedo identificado con el numero 0102 04000436 0, que el importe del crédito se destinaria para el pago parcial de la operación de compraventa de un inmueble que lo es la casa marcada con el numero 25, del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio denominado Cultura Otomi 303 del fraccionamiento Mirador de las Culturas con una superficie de 90 metros cuadrados, que el plazo para el pago del crédito sería de treinta años, mediante pagos mensuales, que el crédito generaría intereses ordinarios a una tasa del 5% anual, y en caso de incumplimiento serian los moratorios a un 9% anual, que las partes acordaron causales de rescisión en la clausula decima segunda entre las que se encuentra si el trabajador deja de cubrir dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, las amortizaciones del crédito, asimismo consta que constituyeron hipoteca en primer lugar a favor del Instituto actor respecto del inmueble ubicado en el numero 303 de la calle Cultura Otomi, en el fraccionamiento Mirador de las Culturas con una superficie de 90 metros cuadrados y los linderos y

medidas son manzana 5, lote 22-24, calle cultura otomí numero oficial 303-24 superficie exclusiva 90 metros cuadrados, medidas y colindancias de la unidad al norte en 6 metros con vialidad interior, al sur 6 metros con limite de condominio, al este 15 metros con lote 23, al oeste 15 metros con lote 25, indiviso 2.64.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en un certificado de adeudo del crédito hipotecario certificado por la ***** documento visible a foja cuarenta y cinco a la cincuenta y uno de los autos, y que tiene pleno valor probatorio esto con fundamento en el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Estado de Aguascalientes ya que se ofreció en juicio, vía prueba y no se objeto legalmente por la parte demandada, de dicho documento se desprende que existen amortizaciones que no han sido cubiertas desde el mes de diciembre del dos mil diez.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual le es favorable a ambas partes en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en cada una de ellas.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a ambas partes, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que la parte demandada no demostró estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago y la parte actora confiesa en los hechos de su demanda que desde el mes de diciembre del dos mil diez la demandada incumplió con sus obligaciones de pago.

V.- Con las pruebas ofrecidas en autos quedo acreditado:

A).- La existencia del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, que en fecha siete de noviembre del dos mil dos las partes celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía

hipotecaria en el que se hizo constar que el Infonavit otorgó un crédito de 119.2530 veces salarios mínimos mensuales del Distrito Federal, que el monto del crédito se incrementaría en la proporción en la que aumentara el salario mínimo diario general que rija en el entonces Distrito Federal, que el crédito quedo identificado con el numero 0102 04000436 0, que el importe del crédito se destinaria para el pago parcial de la operación de compraventa de un inmueble que lo es la casa marcada con el numero 25, del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio denominado Cultura Otomi 303 del fraccionamiento Mirador de las Culturas con una superficie de 90 metros cuadrados, que el plazo para el pago del crédito sería de treinta años, mediante pagos mensuales, que el crédito generaría intereses ordinarios a una tasa del 5% anual, y en caso de incumplimiento serian los moratorios a un 9% anual, que las partes acordaron causales de rescisión en la clausula decima segunda entre las que se encuentra si el trabajador deja de cubrir dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, las amortizaciones del crédito, asimismo consta que constituyeron hipoteca en primer lugar a favor del Instituto actor respecto del inmueble ubicado en el numero 303 de la calle Cultura Otomi, en el fraccionamiento Mirador de las Culturas con una superficie de 90 metros cuadrados y los linderos y medidas son manzana 5, lote 22-24, calle cultura otomí numero oficial 303-24 superficie exclusiva 90 metros cuadrados, medidas y colindancias de la unidad al norte en 6 metros con vialidad interior, al sur 6 metros con limite de condominio, al este 15 metros con lote 23, al oeste 15 metros con lote 25, indiviso 2.64, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado.

B).- Se ha probado igualmente que la demandada ***** dejó de cubrir las mensualidades a que se obligo y relativas al crédito consignado en el contrato base de la acción, siendo

las correspondiente al mes de diciembre del dos mil diez.

VI.- 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 demandada ***** dejó de cubrir los pagos parciales a que se obligo desde el mes de diciembre del dos mil diez, incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado del plazo, estipulada en la causal de rescisión contemplada en la clausula décima segunda inciso 1) del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de la acción, por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado.

Se declara vencido anticipadamente el plazo convenido por las partes para el pago del crédito que se adeuda, en consecuencia se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de 117.633 veces el salario mínimo mensual vigente, suma que deberá ser determinada en pesos en la ejecución de la sentencia tomando en consideración el salario mínimo general para esta entidad en la fecha en la que se formule la planilla correspondiente, y la cual deberá cubrir la demandada atendiendo a las consideraciones y fundamentos legales antes invocados, esto en virtud de que existe confesión de la parte actora en el sentido de que la demandada dejo de pagar desde hasta diciembre del dos mil diez o sea realizó noventa y seis pagos cada uno de 16.8933 que fueron descontados de la cantidad reclamada por la parte actora.

Se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora los intereses moratorios pactados en el contrato base de la acción, a razón del nueve por ciento anual a partir del primero de diciembre del dos mil diez, hasta el pago total del adeudo, los cuales deben cuantificarse en ejecución de sentencia hasta que se realicen el

pago de la cantidad antes indicada, por así haberse convenido en el apartado 3 de las estipulaciones del contrato basal.

En cuanto a la prestación señalada en el inciso c) del proemio de su demanda y que se refiere a los intereses Ordinarios, no procede hacer condena alguna pues estos intereses se convinieron para cuando estuviera al corriente en sus pagos y de no ser así se cobraría el interés moratorio que es mayor y sustituye al primero, pero no se convino en que ambos interés se generen simultáneamente.

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 demandada *****no acredito estar al corriente en sus obligaciones de pago, luego entonces es perdedora, por lo que procede a condenarla para que pague las costas generadas por la tramitación de este juicio pago a favor de la parte actora reguladas que sean en ejecución de sentencia, tomando en cuenta las disposiciones arancelarias para la entidad.

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 los demandados 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 bienes.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1°, 2°, 3°, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79

fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado 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.- 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.

TERCERO.- Se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de 117.633 veces el salario mínimo mensual vigente, suma que deberá ser determinada en pesos en la ejecución de la sentencia tomando en consideración el salario mínimo general para esta entidad en la fecha en la que se formule la planilla correspondiente, y la cual deberá cubrir la demandada atendiendo a las consideraciones y fundamentos legales antes invocados.

TERCERO.- Se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora los intereses moratorios pactados en el contrato base de la acción, a razón del nueve por ciento anual a partir del primero de diciembre del dos mil diez, hasta el pago total del adeudo, los cuales deben cuantificarse en ejecución de.

QUINTO.- No procede hacer condena respecto a los intereses ordinarios pues estos intereses se convinieron para cuando estuviera al corriente en sus pagos y de no ser así se cobraría el interés moratorio.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de las costas generadas por la tramitación de este juicio pago a favor de la parte actora reguladas que sean en ejecución de sentencia, tomando en cuenta las disposiciones arancelarias para la entidad.

SÉPTIMO.- 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 del 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 dictada por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I , definitivamente lo sentenció y firma la C. Juez Segundo de lo Mercantil de esta Capital, **LIC. JUANA PATRICIA ESCALANTE JIMÉNEZ**, por ante su Secretaria de acuerdos Licenciada Sara Viquerías Guzmán que autoriza. Doy fe.-

Lic. Juana Patricia Escalante Jiménez.
Juez Segundo de lo Mercantil del Estado.

Lic. Sara Viquerías Guzmán
Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo
De lo Mercantil del Estado.

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos

de fecha dieciocho de mayo del dos mil veintiuno. Conste.

L'JPEJ/fany*