



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a \*\*\*\*\*

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número \*\*\*\*\* , relativo al Juicio que en la vía Especial Hipotecaria promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y, procediendo al dictado de la **Sentencia Definitiva** bajo los **siguientes**:

### CONSIDERANDOS :

**I.-** Señala el Código de Procedimientos Civiles en vigor que:

**“ARTÍCULO 82.-** *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”.*

**II.-** Esta Autoridad es Competente para conocer del presente juicio, toda vez que se ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en el Primer Partido Judicial de Aguascalientes, Aguascalientes, es decir, dentro del ámbito de Competencia de este Tribunal, en términos de lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, donde además de la Territorialidad esta Autoridad es Competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen los artículos 2º, 38 y 39, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.

**III.-** Lo manifestado por la parte actora en el proceso se tiene por reproducido en éste acto como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la

presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil en vigor.

La parte actora **\*\*\*\*\*** a través de su apoderado general para pleitos y cobranzas licenciado **\*\*\*\*\*** demanda el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**“a).** Para que por sentencia definitiva se declare el vencimiento anticipado del **Contrato de apertura de crédito refaccionario con constitución de garantía hipotecaria**, celebrado el día diez de julio de dos mil dieciocho, suscrito entre mi poderdante y los hoy demandados, a raíz de su incumplimiento de las obligaciones adquiridas como lo es el pago, según la cláusula décima octava del contrato base de la acción, en relación con las cláusula primera y sexta del dicho documento.

**b).** Para que por sentencia definitiva se les condene a los demandados al pago de la cantidad de **\$135,867.36 (ciento treinta y cinco mil ochocientos sesenta y siete pesos 36/100 m.n.)** por concepto de suerte principal, que corresponde a la cantidad que se dejó de pagar respecto del contrato base de la acción, monto anterior que resulta de disminuir los abonos parciales que la parte demandada hizo al crédito.

**c).** Para que se condene a los demandados al pago de la cantidad que resulte por concepto de **intereses ordinarios una razón de una tasa del 15% (quince por ciento) anual** sobre saldos insolutos del capital vigente, generados a partir del veinte de julio de dos mil veinte, fecha en que la parte demandada incumplió con el pago de la amortización que incluye capital e interés (tomando en cuenta que su último pago realizado al crédito reclamado lo fue el día veinte de junio del dos mil veinte) y hasta la fecha en que la parte demandada haga el pago total de las prestaciones reclamadas, conforme a lo pactado dentro de la Cláusula cuarta del contrato basal, mismo porcentaje que resulta de incrementar en cinco puntos más la tasa ordinaria, toda vez que la parte demandada ha incumplido con el pago oportuno de



más de dos amortizaciones mensuales consecutivas con base en la calendarización de pagos durante la vigencia del crédito.

**d).** Para que mediante sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de la cantidad que resulte por concepto de **intereses moratorios** a razón de una tasa moratoria del **22.5% (veintidós punto cinco por ciento) anual**, sobre saldos insolutos del capital vigente reclamado, desde el día veinte de julio de dos mil veinte, fecha en que la parte demandada incumplió con el pago de la amortización que le correspondía, que incluye capital e interés y hasta la fecha en que la parte demandada haga el pago total de las prestaciones reclamadas, mismo porcentaje de interés, que resulta de multiplicar por **1.5 (uno punto cinco) veces**, la tasa ordinaria mencionada en la prestación que antecede, ello conforme lo establecen la cláusula séptima en relación a la cláusula cuarta del contrato base de la acción.

**e).** Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **pena convencional**, la cual, según lo establecido en la Cláusula Quinta, es ocasionada por dejar de cubrir los intereses del crédito, siendo que en la especie acontece, por lo que la misma resulta de aplicar el monto de intereses generados y no pagados, el factor de 0.002333 (cero punto cero, cero, dos, tres, tres, y tres) el cual se aplicará diariamente hasta el pago total de dichos intereses.

**f).** Para que mediante sentencia definitiva se condene al pago de gastos y costas que por el presente juicio se generen, por haber dado los demandados causa y motivo para la tramitación del mismo, de conformidad con el artículo 128 del Código Adjetivo Civil.”

Cabe señalar que, en el caso, la demanda es incoada por el licenciado **\*\*\*\*\***, quien acreditó su personalidad como apoderado de la Institución de crédito actora denominada **\*\*\*\*\***, por lo que se encuentra legitimado para iniciar la

presente acción.

**IV.-** Se procede al estudio de la vía intentada, la que se considera procedente, conclusión que se evidencia a continuación; señala el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

***“ARTICULO 549.- 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”.-***

En el caso concreto se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código Procesal Civil antes aludido, pues la institución bancaria actora para justificar la acción intentada exhibió la Escritura Pública número **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, ante Fedatario Público Número **\*\*\*\*\*** de los del Estado, Licenciado **\*\*\*\*\***, en que consta el contrato de apertura de crédito refaccionario con garantía hipotecaria, documento que consta a fojas quince a veinticinco de autos, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, documento al cual esta autoridad concede pleno valor probatorio en el juicio en términos de lo que para ello es dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal Civil del Estado, cumpliéndose por lo tanto con el primero de los supuestos que, para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el diverso 549 del cuerpo normativo citado y que lo es, que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

En cuanto al segundo de los requisitos, la parte actora intenta la acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada ha incumplido con el pago de las amortizaciones convenidas, puesto que, la última amortización cubierta al crédito lo fue la que tuvo como vencimiento el día veinte de junio de dos mil veinte, incumpliendo con el pago de la



amortización correspondiente a partir del día **veinte de julio de dos mi veinte** (conforme a la solicitado en la demanda inicial), habiéndose establecido en la cláusula **primera**, el importe del crédito que lo fue por ciento noventa y nueve mil pesos, moneda nacional; en la cláusula **cuarta**, se estableció una tasa de interés ordinario sobre saldos insolutos calculados a la tasa fija del diez por ciento anual, pagaderos los días veinte de cada mes; el acreditado tendrá una penalización del quince por ciento anual fija, misma que se aplicará a la impuntualidad de sus pagos; en la cláusula **quinta**, se pactó que si el acreditado deja de cubrir oportunamente los intereses del crédito conforme a lo pactado en la cláusula cuarta, pagará a el fideicomiso por concepto de pena convencional las cantidades que resulten de aplicar al monto de intereses generados y no pagados; en la cláusula **sexta**, se pactó el plazo y amortización del crédito de un plazo de cinco años mediante sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas de capital e intereses; en la cláusula **séptima**, se pactaron los intereses moratorios a la tasa equivalente que resulte de multiplicar el uno punto cinco por ciento veces la tasa ordinaria pactada en la cláusula cuarta; en la cláusula **décima cuarta**; los acreditados otorgan y constituyen en garantía hipotecaria en primer lugar, el lote con uso habitacional marcado con el número **\*\*\*\*\*** , manzana **\*\*\*\*\*** , ubicado en el fraccionamiento **\*\*\*\*\*** del municipio de **\*\*\*\*\*** con una superficie de **\*\*\*\*\*** en la cláusula **décima octava**, se pactaron las causas de vencimiento anticipado si el acreditado dejara de cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas a su cargo en ese contrato; si los bienes dado en garantía el fideicomiso fueren embargados; si el acreditado constituye nuevo gravamen sobre los bienes dados en garantía sin el consentimiento previo; si los bienes dados en garantía disminuyen de valor en veinte por ciento o más, y el acreditado no establece le porción entre los bienes dados en garantía y el

saldo insoluto de crédito; si el acreditado obtiene un nuevo financiamiento con instituciones de Crédito financieras, sin el consentimiento expreso; si el acreditado transmite la realización del servicio que presta, en comodato o arrendamiento; si dejare de cubrir en forma convenida dos o más amortizaciones de capital y/o interés.

En el caso de autos se obtiene, que los demandados omitieron dar contestación a los hechos planteados por la accionante, y, por ende, tampoco demostraron que se encuentran al corriente de las obligaciones a su cargo siendo que a éstos corresponde acreditar el pago de lo adeudado y no al actor su incumplimiento, siendo que a él corresponden probar el pago de lo adeudado y no al actor su incumplimiento, tal y como se sustenta en la jurisprudencia firme que a continuación se transcribe:

***“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.***

En consecuencia, es dable considerar que en la especie se actualizó la hipótesis que consigna la cláusula **décima octava** del contrato base de la acción, la que resulta válida en términos del artículo 1820 del Código Civil vigente para el Estado, donde, ante la falta de pago, se tiene por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, en virtud de lo cual se cumple con el segundo de los requisitos que a la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el artículo 549, del Código de Procedimientos Civiles en vigor en la entidad.

**V.-** Establecida la procedencia de la vía especial hipotecaria, toca a continuación entrar al estudio de la acción intentada, cuya carga de la prueba corresponde a la actora, en términos del diverso 235 del Código Procesal Civil.

Teniendo el actor la carga de la prueba exhibió el testimonio de la escritura pública citada que consigna el contrato de apertura de crédito refaccionario con constitución





de garantía hipotecaria, documento con pleno valor probatorio en términos de lo citado en el considerando anterior y del que se desprende la existencia de obligaciones a cargo de los demandados \*\*\*\*\* quienes conforme a la cláusula **décima cuarta** del contrato base de la acción, se otorgaron garantía hipotecaria en primer lugar a favor del Banco actor, el lote con uso habitacional marcado con el número \*\*\*\*\* , manzana \*\*\*\*\* , ubicado en el fraccionamiento \*\*\*\*\* del municipio de \*\*\*\*\* con una superficie de \*\*\*\*\* cuyas medidas y colindancias, se describe en el Instrumento Público base de la acción.

En el caso, se reitera corresponde a los demandados el demostrar que se encuentran al corriente de sus obligaciones contractuales, al omitir cumplir con tal imperativo legal queda demostrada la existencia de los elementos constitutivos de la acción incoada por el actor, en mérito de lo cual resulta procedente declarar vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y sus accesorios al operar, dada la mora del demandado, la causal de vencimiento anticipado que se consigna en la cláusula **décima octava** del contrato base de la acción.

**VI.** En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara que procedió la Vía Especial Hipotecaria, que, en ella, el actor \*\*\*\*\* acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que los demandados en contra de \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra.

Se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito que la hipoteca garantiza.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora la cantidad de **\$135,867.36 (ciento treinta y cinco mil ochocientos sesenta y siete pesos 36/100**, por concepto de **suerte principal**, que corresponde a la cantidad que se dejó de pagar respecto del contrato base de la acción.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* al pago los **intereses ordinarios** pactados en la **cláusula cuarta** del contrato base de la acción a razón del **15% (quince por ciento anual)**, sobre saldos insolutos de capital vigente a partir del **veinte de julio de dos mil veinte**, pactado en el contrato base de la acción hasta que se haga pago total de las prestaciones reclamadas, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* al pago de los **intereses moratorios** pactados en la **cláusula séptima** del contrato base de la acción a razón del **22.5% (veintidós punto cinco por ciento)** anual sobre saldos insolutos del capital vigente reclamado a partir del día **veinte de julio de dos mil veinte** *-día siguiente a la amortización subsecuente que no fue cubierta, conforme a las aplicaciones de pagos,-* **más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo**, regulados que sean en ejecución de sentencia.

Lo anterior, toda vez que las partes pactaron en la **cláusula séptima**, que la tasa de interés moratoria, lo sería a razón de multiplicar por uno punto cinco veces la tasa ordinaria, que en el caso nos da como resultado el porcentaje establecido en párrafo que antecede.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* al pago de la **pena convencional**, pactada en la **cláusula quinta**, que reclama la parte actora que resulta de aplicar al monto de intereses generados y no pagados el factor 0.002333 el cual se aplicará diariamente hasta el pago total de dichos intereses, y conforme a la cláusula señalada.

Con base en lo dispuesto en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas generados en el presente juicio, regulados que sean en la etapa de ejecución de sentencia.





Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora, si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 2769 del Código Civil vigente para el Estado y 12, 79 Fracción III, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles también en vigor, se resuelve:

**Primero.** Esta Autoridad es Competente para conocer del presente asunto.

**Segundo.** Se declara que procedió la Vía Especial Hipotecaria, en ella, el actor \*\*\*\*\* acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que los demandados en contra de \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra.

**Tercero.** Se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito que la hipoteca garantiza.

**Cuarto.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora la cantidad de **\$135,867.36 (ciento treinta y cinco mil ochocientos sesenta y siete pesos 36/100)**, por concepto de **suerte principal**, que corresponde a la cantidad que se dejó de pagar respecto del contrato base de la acción.

**Quinto.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* al pago los **intereses ordinarios** pactados en la **cláusula cuarta** del contrato base de la acción a razón del **15% (quince por ciento anual)**, sobre saldos insolutos de capital vigente a partir del **veinte de julio de dos mil veinte**, pactado en el contrato base de la acción hasta que se haga pago total de las prestaciones reclamadas, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

**Sexto.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* al pago de los **intereses moratorios** pactados en la **cláusula séptima** del contrato base de la acción a razón del **22.5% (veintidós**

**punto cinco por ciento)** anual sobre saldos insolutos del capital vigente reclamado a partir del día **veinte de julio de dos mil veinte** –*día siguiente a la amortización subsecuente que no fue cubierta, conforme a las aplicaciones de pagos,*- **más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo**, regulados que sean en ejecución de sentencia.

**Séptimo.** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*** al pago de la **pena convencional**, pactada en la **cláusula quinta**, que reclama la parte actora que resulta de aplicar al monto de intereses generados y no pagados el factor 0.002333 el cual se aplicará diariamente hasta el pago total de dichos intereses, y conforme a la cláusula señalada.

**Octavo.** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*** al pago de los gastos y costas generados en el presente juicio, regulados que sean en la etapa de ejecución de sentencia.

**Noveno.** Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora, si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

**Décimo.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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 Primero.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**  
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha \*\*\*\*\* Conste. L'HHR/mazg.

La licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0240/2021**, dictada en fecha **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **seis** fojas útiles.

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 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 suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.