

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número *** que en la vía **Especial Hipotecaria**, promovió ***, por conducto de su apoderada ***, en contra de *** y, siendo el estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“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 a la demandada, 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.- Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente asunto, 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, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código Procesal de la materia, donde además de la territorialidad el suscrito 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.- En el presente caso, *** *-por conducto de su apoderado ***-*, con el carácter de apoderada de la actora ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

“A) Por la declaración judicial de que ha operado el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, de conformidad con la cláusula DÉCIMA CUARTA del mencionado contrato, celebrado entonces por ***, en su calidad de acreditante, con ***, en su calidad de acreditada, contrato que se desprende de la escritura pública ***.

B) El pago de la cantidad de **112,603.66 UDIS (CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS TRES PUNTO SESENTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a la cantidad de \$707,684.16 (SETECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.), tomando en consideración que al día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, el valor de la Unidad de Inversión fue de 6.284735 pesos, de acuerdo al dato que ofrece el BANCO DE MÉXICO a través del Diario Oficial de la Federación y que se encuentra disponible en la página de internet <http://www.dof.gob.mx>, dato que se ofrece como hecho, por concepto de **ADEUDO DE CAPITAL**, (sic) conformidad tal y como se desprende del estado de cuenta certificado e impresión de internet que se adjunta a la presente demanda; más las actualizaciones que tenga lugar hasta el momento en que se realice el pago correspondiente del adeudo, mismo que podrá ser sujeto a su liquidación en el momento procesal oportuno.

C) El pago de la cantidad de **82,167.17 (OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS PUNTO DIECISIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a la cantidad de \$516,398.88 M.N. (QUINIENTOS DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y OCHO PESOS 88/100 M.N.), tomando en consideración que al día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, el valor de la Unidad de Inversión fue de 6.284735 pesos, de acuerdo al dato que ofrece el BANCO DE MÉXICO a través del Diario Oficial de

la Federación y que se encuentra disponible en la página de internet <http://www.dof.gob.mx>, dato que se ofrece como hecho notorio, por concepto de **SALDO DE LOS INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS** a partir del 01 primero de febrero de 2012 dos mil doce y hasta el día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve; más los que se sigan generando y causando hasta el pago total del adeudo, los que serán cuantificados en ejecución de Sentencia, de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA SÉPTIMA del Contrato base de la acción, de conformidad tal y como se desprende del estado de cuenta certificado e impresión de internet que se adjunta a la presente demanda.

D) El pago de la cantidad de **7,664.52 UDIS (SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a la cantidad de \$48,169.47 M.N. (VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 37/100 M.N.) (sic), tomando en consideración que al día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, el valor de la Unidad de Inversión fue de 6.284735 pesos, de acuerdo al dato que ofrece el BANCO DE MÉXICO a través del Diario Oficial de Federación y que se encuentra disponible en la página de internet <https://www.dof.gob.mx>, dato que se ofrece como hecho notorio, por concepto de **SALDO DE LA COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN VENCIDA** a partir del 01 primero de febrero de 2012 dos mil doce y hasta el 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve; más los que se sigan generando y causando hasta el pago total del adeudo, los que serán cuantificados en ejecución de Sentencia, de conformidad con lo establecido en las CLÁUSULAS CUARTA Y SEXTA del Contrato base de la acción, de conformidad tal y como se desprende del estado de cuenta certificado e impresión de internet que se adjunta a la presente demanda.

E) El pago de la cantidad de **5,204.44 UDIS (CINCO MIL DOSCIENTOS CUATRO PUNTO CUARENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a la cantidad de \$32,708.52 M.N. (TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHO PESOS 52/100 M.N.) tomando en consideración que al día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, el valor de la Unidad de Inversión fue de 6.284735 pesos, de acuerdo al dato que ofrece el BANCO DE MÉXICO a través del Diario Oficial de la Federación y que se encuentra disponible en la página de internet <http://dof.gob.mx>, dato que se ofrece como hecho notorio, por concepto de **SALDO COMISIÓN POR COBERTURA VENCIDA** a partir del 01 primero de febrero de 2012 dos mil doce y hasta el día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve; más los que se sigan generando y causando hasta el pago total del adeudo, los que serán cuantificados en ejecución de Sentencia, de conformidad con lo establecido en las CLÁUSULAS CUARTA Y SEXTA del Contrato base de la acción, de conformidad tal y como se desprende del estado de cuenta certificado e impresión de internet que se adjunta a la presente demanda.

F) El pago de la cantidad de **14,228.72 UDIS (CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO SETENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a la cantidad de \$89,423.73 M.N. (OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 73/100 M.N.), tomando en consideración que al día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, el valor de la Unidad de Inversión fue de 6.284735 pesos, de acuerdo al dato que ofrece el BANCO DE MÉXICO a través del Diario Oficial de la Federación y que se encuentra disponible en la página de internet <http://www.dof.gob.mx>, dado que ofrece como hecho notorio, por concepto de **SALDO DE SEGUROS VENCIDOS** a partir del 01 primero de febrero de 2012 dos mil doce y hasta el día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil

diecinueve; más los que se sigan generando y causando hasta el pago total del adeudo, los que serán cuantificados en ejecución de Sentencia, de conformidad con lo establecido en las CLÁUSULAS SEXTA Y DÉCIMA TERCERA del Contrato base de la acción, de conformidad tal y como se desprende del estado de cuenta certificado e impresión de internet que se adjunta a la presente demanda.

G) El pago de la cantidad de **121,868.38 UDIS (CIENTO VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que equivale a la cantidad de \$765,910.47 M.N. (SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 47/100 M.N.), tomando en consideración que al día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, el valor de la Unidad de Inversión fue de 6.284735 pesos, de acuerdo al dato que ofrece el BANCO DE MÉXICO a través del Diario Oficial de la Federación y que se encuentra disponible en la página de internet <http://www.dof.gob.mx>, dato que se ofrece como hecho notorio, por concepto de **SALDO DE INTERESES MORATORIOS** a partir del 01 primero de febrero de 2012 dos mil doce y hasta el día 09 nueve de septiembre de 2019 dos mil diecinueve más los que se sigan generando y causando hasta el pago total del adeudo, los que serán cuantificados en ejecución de Sentencia, de conformidad con lo establecido en las (sic) CLÁUSULA OCTAVA del Contrato base de la acción, de conformidad tal y como se desprende del estado de cuenta certificado e impresión de internet que se adjunta a la presente demanda.

H) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio”.

Por su parte, la demandada ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito presentado el treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno –fojas de la cuatrocientos cuarenta y ocho a la cuatrocientos cincuenta y

dos-, en donde afirma, que entre ella y su contraria, sí existió una relación hipotecaria, sin embargo, en fecha primero de mayo de dos mil siete, cedió sus derechos y obligaciones en vía de traspaso a *** y, debido a ello, es que la parte actora carece de acción o derecho alguno a fin de que pueda reclamarle las prestaciones que pretende, aunado a que contrario a lo que afirma la actora, señala que nunca se le se le notificó de manera personal lo relativo a la demanda generadora del presente asunto, para lo cual, opone como excepciones y defensas de su parte la de **reversión**, la de **lo indebido**, la de **desconocimiento de la obligación** y la de **litis cerrada**.

Se hace la aclaración, de que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV.- Ahora, previo al estudio de la acción intentada por la parte actora y, acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dicho numeral contiene la obligación que tienen los órganos jurisdiccionales de estudiar, antes de pronunciar la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias opuestas por la parte demandada, pues de resultar procedente alguna de ellas, este juzgador estaría imposibilitado para entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos de la parte actora, o en caso contrario, decidir sobre la controversia,

absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, la demandada ***, opuso como **defensa** de su parte la de **falta de legitimación pasiva**, toda vez que aun y cuando el contrato base de la acción sí se celebró entre las partes, el día primero de mayo de dos mil siete, en vía de traspaso, cedió sus derechos y obligaciones derivados del mismo, a ***, excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

Siendo que ésta Autoridad tiene la obligación de analizar que se cumplan con los presupuestos procesales que tienen el carácter de orden público, debe determinarse si las personas en contra de las que se interpone la acción, cuentan con legitimación pasiva en la causa para ser considerada como obligada a dar cumplimiento a las prestaciones que son reclamadas por la accionante, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis aislada con número de Registro 248443, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 199-204, Sexta Parte, página 99, Séptima Época, cuyo título y texto son los siguientes.

"LEGITIMACION "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACION "AD-PROCESUM. *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal*

puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

Ahora, cabe señalar, que la falta de legitimación pasiva no constituye una excepción perentoria que tienda a destruir la acción, simplemente **es un requisito de la misma que al no estar satisfecho, provocaría la absolución de la instancia, lo que trae como consecuencia que la parte actora se encuentre en condición de incoar la acción que corresponda conforme a derecho**, esto en el caso de que no se tenga por cumplida la calidad de obligada de la demandada en el presente asunto, siendo que esta es una de las condiciones para que pueda acogerse la acción intentada, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada de la Novena Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tesis: III.3o.C.76 C,

disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VII, Mayo de 1998, página 1029, con número de registro 196309, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

“LEGITIMACIÓN PASIVA, FALTA DE. NO ES UNA EXCEPCIÓN PERENTORIA QUE PUEDA SER CONTRARIA A LA ACCIÓN.- *La falta de legitimación pasiva no constituye una excepción perentoria que tienda a destruir la acción, ya que simplemente es un requisito de la misma acción que al no estar satisfecha provoca la absolución de la instancia, lo que trae como consecuencia que el actor pueda volver a demandar. Ello es así, porque tal figura jurídica sólo produce la cosa juzgada formal, pero no la material, habida cuenta de que la resolución que al efecto se dicte únicamente obra en el litigio donde se decidió la ausencia de dicha legitimación”.*

De igual forma, encuentra apoyo en la Tesis aislada, de la Novena Época, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Tesis: I.5o.C.87 C, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, t. X, noviembre de 1999, página 993, con número de registro 192912, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

“LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.” *No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la*

reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.”

Siguiendo lo anterior, en el caso de que efectivamente exista una cesión o traspaso de derechos a favor de diversa persona mediante la cual, el inmueble haya salido del patrimonio de la parte demandada, ciertamente dicha persona carecería de legitimación pasiva en el presente asunto, pues la hipoteca resulta ser un gravamen real que pesa sobre el inmueble y sigue a éste, no a su propietario, aunado a que de autos no se desprende elemento probatorio alguno con el que pueda acreditarse dicha circunstancia.

Esto es así, pues fue exhibido un escrito de **cesión o traspaso de derechos** de fecha primero de mayo de dos mil siete, del cual se desprende, que la demandada *** traspasó su casa-habitación localizada en ***, a ***, señalándose en el mismo documento, que desde la fecha de su celebración, se le dio la posesión del inmueble a la cesionaria o compradora, quien a su vez se comprometió a pagarla desde esa fecha y en adelante hasta la total liquidación del crédito hipotecario existente a nombre de la cedente o vendedora, cuya acreedora lo es ***, comprometiéndose a escriturarla una vez que fuera liquidado el crédito de referencia –foja cuatrocientos cincuenta y tres-, siendo que aun y cuando la parte demandada omitió ofertar pruebas dentro del término probatorio que le fue concedido mediante auto del diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, anexó dicho documento a su escrito de contestación a la demanda, por lo que resulta explícita su voluntad de que el mismo sea tomado en cuenta por ésta autoridad.

Sirve de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de Registro 168932, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis: IV.2o.C.81 C, página 1260, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

"DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)".*

Ahora bien, sin perjuicio de lo antes expuesto, a consideración de esta autoridad, dicha **documental privada**, carece de eficacia probatoria a favor de su oferente, toda vez que se omitió robustecer la misma con algún otro elemento

probatorio que haga presumir la veracidad de su contenido, ello conforme a lo establecido por el artículo 346 del código Procesal de la materia.

Ello, independientemente de que el contrato fundatorio de la acción fue celebrado entre las partes, por lo que fue la demandada quien quedó sujeta a cumplir con las obligaciones asumidas a su cargo y, en dichos términos, es la acreditada quien habría de reembolsar a la acreditante, el importe del crédito otorgado, así como sus respectivos intereses y accesorios conforme a lo establecido en el propio contrato base de la acción y, aun y cuando nuestra legislación civil si prevé dicha circunstancia, en el artículo 1922 del Código Sustantivo de la materia se establece, que para que haya sustitución de deudor, es necesario que el acreedor así lo haya consentido, ya sea expresa o tácitamente.

Todo esto, aunado a que a efecto de acreditar su **personalidad y legitimación** dentro del presente negocio, la parte actora señaló:

- Que con fecha doce de junio de dos mil siete, mediante la escritura pública número ***, se formalizó el **contrato privado de cesión de créditos hipotecarios** que otorgaron *** como cedente y *** como cesionaria *-fojas de la cincuenta a la sesenta y tres-*.

- Que con fecha veinticinco de julio de dos mil siete, mediante la escritura pública número *** *-antes Distrito Federal-*, se formalizó el **contrato de cesión de derechos** celebrado entre *** en calidad de cedente; *** con el carácter de cedente; y, ***; con la comparecencia de ***, desprendiéndose del listado "C" de dicho instrumento, la aportación del crédito materia de la litis al Patrimonio del Fideicomiso Irrevocable *** *-fojas de la ciento ochenta y nueve a la doscientos ocho-*.

- Que con fecha veinticinco de julio de dos mil siete, se celebró el **contrato de fideicomiso irrevocable**

número *** entre *** como fideicomitente, fideicomisario en cuarto lugar y administrador maestro; *** como fiduciario; y, *** como fideicomisario en segundo lugar, con la comparecencia de *** como representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios y fideicomisario en primer y tercer lugar *-fojas de la doscientos cincuenta y siete a la doscientos ochenta y ocho-*.

- Que mediante la escritura pública número ***, la sociedad *** en carácter de fiduciario y por cuenta del fideicomiso ***, otorgó **poder** a favor de la actora *** con carácter de Administrador Primario Sustituto de dicho fideicomiso, facultándosele para realizar la cobranza en su totalidad de cada una de las cantidades adeudadas bajo los créditos hipotecarios CI, así como la reclamación de cualquier suma asegurada bajo los Seguros o bajo la cobertura SHF, utilizando los mecanismos y procedimientos de administración y cobranza de sus propios créditos hipotecarios y seguros respectivos, entre los cuales se encuentra listado el crédito que le fue otorgado a la demandada *** *-fojas de la ciento cuarenta y seis a la ciento ochenta y ocho-*.

- Que mediante el instrumento notarial ***, la sociedad actora ***, otorgó **poder general para pleitos y cobranzas**, entre otras personas, a nombre de *** *-fojas de la veintiocho a la treinta y tres-*.

- Que existen las **diligencias de notificación judicial** tramitadas en la vía de Jurisdicción Voluntaria ante el Juzgado Tercero Civil en el Estado, bajo el número de expediente ***, promovidas por *** como fiduciario y del fideicomiso Irrevocable número ***, de donde se advierte, la notificación que se le hizo a la demandada *** en fecha doce de febrero de dos mil veinte, tal y como se advierte de la cédula correspondiente *-fojas trescientos ochenta y cuatro y trescientos ochenta y cinco-*, mediante la cual, se le hizo saber el cambio y

nombramiento del Administrador Primario Sustituto, a fin de que conociera su nombre, domicilio y cuentas en las que podía realizar el pago de las amortizaciones correspondientes del crédito materia del presente asunto a su nuevo acreedor –*fojas de la trescientos setenta y nueve a la trescientos noventa y siete*–, con lo que de igual forma deviene como **infundada** e **improcedente** la **defensa** relativa a que en ningún momento se le hizo llegar notificación judicial alguna por parte de esta autoridad, ya que contrario a lo que afirma, dicha notificación ciertamente fue practicada de manera correcta, pues si bien, la misma debió entenderse de forma personal con la excepcionante, el artículo 109 del Código de Procedimientos Civiles del Estado permite que la primera notificación de un procedimiento sea entendida no solo con las partes, sino también con terceros cuando no se encuentre el interesado o su representante en la casa designada, caso en el que se le puede entregar la cédula correspondiente a cualquier persona que viva o trabaje en dicho domicilio, una vez que el notificador se haya cerciorado de que allí vive o labora la persona que debe ser notificada.

De lo anterior se advierte, que tal y como lo afirma la actora, con dichos documentos se demuestra, que el crédito hipotecario otorgado a la demandada ***, ha sido cedido y afectado en fideicomiso, siendo su actual propietario y titular *** y que le corresponde a ***, la administración y recuperación de dicho crédito.

V.- Resuelta la excepción dilatoria interpuesta por la parte demandada, toca entrar al estudio de la **vía** intentada, misma que se considera **procedente**, conclusión que se evidencia a continuación:

Señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“Artículo 12.- *Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”*

“Artículo 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”.

De lo anterior se desprende, que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- *La existencia de un crédito a favor del actor.*
- *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- *Que el crédito sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.*

Ahora bien, en el caso concreto se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código Procesal Civil antes aludido, toda vez que la institución actora a fin de justificar la acción que intenta, exhibió la escritura pública número *** -fojas de la ciento once a la ciento treinta y nueve-, documento que aparece debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción número *** -foja ciento nueve-, instrumento al que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que consigna, entre otros actos, el **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** que tuvo lugar entre *** como acreditante; y, *** en calidad de acreditada, cumpliéndose con esto el primer y segundo de los requisitos que para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el numeral 549 del cuerpo normativo en cita y que lo es, que la existencia

del crédito y la garantía consta en escritura pública debidamente registrada.

Ahora, en cuanto al tercero de los requisitos, esto es, que el crédito otorgado se encuentre vencido, o bien, que se deba declarar que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, en la especie de igual forma se acredita, esto atendiendo a que la actora intenta su acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada incumplió con el pago de las amortizaciones convenidas, al señalar en el hecho número uno de su escrito inicial de demanda, que dejó de pagar el crédito a partir de la amortización que debió haberse liquidado el día primero de febrero de dos mil doce, incurriendo en mora a partir del día siguiente *–dos de febrero del mismo año–*, para lo cual, exhibió un **estado de cuenta certificado** expedido el día nueve de septiembre de dos mil diecinueve, por el C.P. C. *****, contador público certificado, facultado por la parte actora *–fojas de la ciento cuarenta a la ciento cuarenta y cinco–*, documento que merece pleno valor probatorio en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y del que se desprende, que efectivamente se reportan pagos vencidos desde el mes de febrero de dos mil doce, habiéndose establecido en el propio contrato base de la acción, que la acreditante podría dar por vencidos anticipadamente los plazos estipulados y exigir inmediatamente el pago inmediato de la suerte principal, de los intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, sin necesidad de declaración judicial previa en caso de que la acreditada faltara al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo, en especial, si dejara de cubrir puntualmente cualquier obligación a su cargo derivada del propio contrato, especialmente si no pagara una o más de las mensualidades convenidas.

Es por lo anterior, que al haberse actualizado la segunda de las hipótesis de vencimiento anticipado consignadas en la cláusula décima cuarta del contrato basal, la misma resulta válida en términos del artículo 1820 del Código Sustantivo Civil, donde ante la falta de cumplimiento, se tiene por vencido anticipadamente el plazo otorgado para el pago del adeudo.

VI.- Establecida la procedencia de la vía, toca 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, para lo cual, ofreció los siguientes medios de convicción:

Existe la **documental pública**, consistente en el instrumento notarial número *** -*fojas de la ciento once a la ciento treinta y nueve*-, documento que aparece debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción número *** -*foja ciento nueve*-, documento de pleno valor y que contiene, como ya se mencionó, el **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** descrito en párrafos que anteceden y del cual se obtiene, en esencia, lo siguiente:

La acreditante abrió a la acreditada, un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de ciento diecinueve mil novecientos sesenta y siete punto cuarenta y ocho Unidades de Inversión, importe que sería destinado a la adquisición del inmueble objeto del presente negocio y que representaba el noventa por ciento de su valor y dentro del cual, no quedaron comprendidos los intereses, comisiones, gastos, primas de seguros y demás consecuencias legales que la acreditada habría de cubrir a la acreditante en los términos señalados por el propio contrato -*cláusula tercera*-.

Ahora bien, aun y cuando dicho crédito fue pactado en UDIS por las partes, la acreditada quedó obligada a cubrir

su equivalente en pesos, moneda nacional, debiéndose determinar el importe en pesos con el valor que dicha unidad tuviera a la fecha en la que se efectuara cada uno de los pagos, obligándose, a partir de la fecha de la firma del contrato, a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses y accesorios pactados, ello mediante amortizaciones mensuales vencidas, sin necesidad de requerimiento ni recordatorio alguno, pagaderas los días primeros de cada mes, cada una a razón de mil ciento ochenta y ocho punto cero tres Unidades de Inversión en su equivalencia a moneda nacional conforme al valor de la unidad a la fecha de cada uno de los pagos –*cláusulas primera y sexta*–.

Por otro lado, se pactó entre las partes el pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a una tasa de interés del nueve punto cincuenta por ciento anual, pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la mensualidad y en las mismas fechas en que deba realizarse el pago de ésta y, para el caso de que la acreditada no cubriera oportunamente cualquiera de las cantidades asumidas a su cargo, se generarían intereses moratorios a razón de la tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco la tasa ordinaria, calculándose sobre pagos vencidos del capital a su cargo y causándose durante todo el tiempo en el que se encuentren insolutas las cantidades vencidas y no pagadas –*cláusulas séptima y octava*–.

Ahora bien, sin perjuicio de la obligación general de la acreditada de responder con todos sus bienes el cumplimiento de las obligaciones contraídas a su cargo, la demandada garantizó el pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y en su caso, los accesorios materia del contrato, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del contrato, de la ley o resolución judicial, con la hipoteca en primer lugar y grado que

constituyó a favor de ***, lo anterior sobre el inmueble ubicado en ***, mismo que cuenta con una superficie de sesenta y seis metros noventa y cinco decímetros cuadrados, con una superficie común de cero metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados con porcentaje de indiviso del cincuenta por ciento y las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste, mide quince metros y linda con Unidad A; Al Sureste, linda en cuatro metros cincuenta centímetros con límite de condominio; Al Noroeste, mide cuatro metros cincuenta centímetros lindando con Hacienda del Moral; y, Al Suroeste, linda en quince metros con límite de condominio *-cláusula décima segunda-*.

Siendo que de igual forma, obra la **documental pública**, consistente en el **estado de cuenta certificado** descrito en líneas anteriores, emitido por el contador facultado por la parte actora, C.P.C. *** *-fojas de la ciento cuarenta a la ciento cuarenta y cinco-*, documento de pleno valor y en el que efectivamente se indica, que la demandada cuenta con mensualidades vencidas a partir del primero de febrero de dos mil doce, con un adeudo que asciende a la cantidad de trescientas cuarenta y tres mil setecientas treinta y seis punto ochenta y nueve Unidades de Inversión *-dos millones ciento sesenta mil doscientos noventa y cinco pesos veintitrés centavos moneda nacional (siendo que el valor de dicha unidad al nueve de septiembre de dos mil diecinueve, fecha de realización de la certificación contable, lo era de seis punto doscientos ochenta y cuatro mil setecientos treinta y cinco pesos)-*, cantidad que corresponde al adeudo total a la fecha de la emisión del certificado contable, que incluye adeudo de capital, saldo de las mensualidades vencidas y saldo de los intereses moratorios, siendo que dicho instrumento contiene un desglose de los intereses ordinarios y moratorios generados, hasta la fecha indicada, desprendiéndose del mismo los datos que

identifican el contrato de crédito base de la acción, una descripción grafica de las fechas de pago, conceptos, periodos, días capital vigente, montos de tasa de interés ordinaria y moratoria, aplicación de los pagos y movimientos que con motivo del crédito se efectuaron, por lo que en lo subsecuente, se determinan los cargos que se originan a capital y accesorios.

Es por lo anterior, que queda demostrada la existencia de los elementos constitutivos de la acción incoada por la parte actora, pues con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se benefician los intereses de la accionante, ello toda vez que de las constancias que obran en autos se desprende la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada evidenciándose su incumplimiento, además de que es dable declarar que el plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación de pago, se encuentra vencido.

VII.- Enseguida se procede con el análisis del resto de las **excepciones y defensas** opuestas por la demandada ***, siendo éstas las siguientes:

A) La **excepción de la reversión**, para lo cual invoca los artículos 1084 y 1455 del Código de Comercio, excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, atendiendo a que, además de que fundamenta su excepción en una legislación mercantil, los mismos hablan sobre la procedencia de la condena en costas, siendo que la parte actora efectivamente tiene derecho a su cobro al haber procedido la acción que intentó.

B) La **excepción de lo indebido**, misma que hace consistir en el hecho de que el cobro que pretende la parte actora basándose en la cantidad estampada en el estado de cuenta que exhibe como documento base de su acción, se trata

de un instrumento ofrecido y administrado de manera unilateral.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que como ya se indicó, la parte actora exhibió un **estado de cuenta certificado** expedido por su contador público facultado *–fojas de la ciento cuarenta a la ciento cuarenta y cinco–*, el cual, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito merece pleno valor probatorio, ello atendiendo a que conforme a dicho numeral, junto con el contrato en el que consta el crédito otorgado por la institución actora, el estado de cuenta representa un título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma o algún otro requisito por lo que el mismo, hace fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, lo que además encuentra sustento jurídico en la Jurisprudencia J/73, emitida por Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo número de registro 160301, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3, Página 2120, Décima Época, bajo el siguiente rubro y texto:

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. *El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del*

estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado”.

C) La excepción de desconocimiento de la obligación, toda vez que los accesorios no deben operar sobre la cantidad que se le requiere a la demandada, máxime, que no se adeuda la cantidad principal.

Excepción que resulta **infundada e improcedente,** en atención a que, ciertamente la parte actora tiene derecho a reclamar su pago, pues del **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre *** como acreditante; y, *** en calidad de acreditada -*fojas de la ciento once a la ciento treinta y nueve*-, se advierte, que en caso de que la acreditada dejara de cubrir puntualmente cualquier

obligación a su cargo derivada del contrato, especialmente si no pagara una o más de las mensualidades convenidas, la acreditante podría dar por vencidos anticipadamente los plazos estipulados en el mismo y, como consecuencia de ello, se encontraría en aptitud de exigir inmediatamente el pago inmediato no solo de la suerte principal, sino también de los intereses causados y demás accesorios legales que correspondan *-cláusula décima cuarta-*.

D) La excepción de litis cerrada, la cual hace consistir en que la actora no debe modificar ni ampliar, mucho menos presentar documentación diferente a la que fue presentada junto con su demanda, aunado a que con ella no se presentaron las pruebas, por lo que las mismas no debieron ser admitidas con posterioridad por no cumplir con los formalismos establecidos por el artículo 1378 del Código de Comercio.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, atendiendo a que en forma alguna se advierte que la parte actora intenta variar los hechos en los que funda sus pretensiones, ni agregar documento diverso a aquellos que fueron acompañados a su escrito inicial de demanda, aunado a que, contrario a lo que afirma la excepcionante y a lo que dispone la legislación mercantil vigente *-atendiendo a que el presente negocio resulta ser de materia civil-*, no es requisito que en el escrito inicial de demanda con el que inicien las contiendas judiciales, deba contenerse el ofrecimiento de las pruebas que la parte actora pretenda rendir en juicio.

Ahora bien, siendo la deudora quien cuenta con la carga de la prueba a fin de acreditar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, el cumplimiento de sus obligaciones y no su incumplimiento a la actora, ello al bastarle al demandante demostrar de la existencia de las obligaciones a cargo de la parte demandada para que ésta tenga que acreditar

su cumplimiento, del cúmulo probatorio no se advierte prueba alguna ofertada por la parte demandada, con la que pueda desvirtuarse lo aseverado por su contraria en el escrito inicial de demanda.

Lo anterior encuentra apoyo en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el 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”.*

En virtud de lo anterior, al operar, dada la mora de la parte demandada, la causal de vencimiento anticipado que se consigna en la cláusula décima cuarta del contrato base de la acción, **resulta procedente la acción hipotecaria** intentada por la parte actora.

VIII.- En tal orden de ideas, se declara procedente la vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora.

Se declara que en ella, la actora ***, por conducto de su apoderada ____, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, mientras que la demandada ***, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar las excepciones y defensas opuestas por su parte.

Como consecuencia de ello, se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito que le fue otorgado a la demandada mediante el contrato base de la acción.

En tal sentido, se condena a la demandada ***, a pagar a la actora ***, por conducto de su apoderada ____, y por concepto de adeudo de capital, la cantidad de ciento doce mil seiscientos tres punto sesenta y seis Unidades de Inversión, en su equivalencia en pesos, moneda nacional, cuyo importe ha

de ser determinado en ejecución de sentencia conforme al valor que tenga dicha unidad a la fecha en la que se efectúe su pago, ello conforme a lo pactado en la cláusula sexta del contrato basal.

Así mismo, se condena a la demandada ***, al pago de los intereses ordinarios a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, generados entre el primero de febrero de dos mil doce y el nueve de septiembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando a razón del nueve punto cincuenta por ciento anual, conforme a lo pactado en la cláusula séptima del contrato fundatorio de la acción, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia.

Por otro lado, se absuelve a la demandada ***, del pago a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, de siete mil seiscientos sesenta y cuatro punto cincuenta y dos Unidades de Inversión -comisión por administración-; y, de cinco mil doscientas cuatro punto cuarenta y cuatro Unidades de Inversión -comisión por cobertura-, reclamadas bajo los incisos D) y E) del escrito inicial de demanda, por lo siguiente:

Las cláusulas cuarta, sexta, décima primera y décima cuarta del contrato base de la acción, establecen:

“CUARTA. COMISIONES.- “LA ACREDITANTE” cobrará a “EL ACREDITADO” por concepto de comisiones, las siguientes cantidades

...

B).- La cantidad equivalente a **83.31 UDIS** (OCHENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y UN UDIS) mensuales por concepto de comisión de administración, de conformidad con lo que establece la cláusula décima primera de este instrumento

...”

“SEXTA. PAGO DEL CREDITO Y ACCESORIOS.- ...

A partir del mes de firma del presente contrato, “EL ACREDITADO” se obliga a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses y accesorios, que se estipulan en los términos de este contrato, a “LA ACREDITANTE”, mediante amortizaciones mensuales vencidas, el mismo día en que se cubran los intereses del crédito sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

...

Los pagos mensuales están integrados por los siguientes conceptos:

...

B).- 83.31 UDIS (OCHENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y UN UDIS) unidades de inversión (UDIS), por concepto de comisión por servicios de administración del crédito.

...

- Adicionalmente pagará la cantidad equivalente al 5% (CINCO POR CIENTO) de la suma de los montos a que se refiere el inciso a) y el monto por concepto de comisión por servicios de administración del crédito a que se refiere el inciso b) que preceden por concepto de comisión por cobertura, conforme con lo pactado en el contrato de cobertura a que se que se contiene en esta misma escritura en el capítulo siguiente.

...”

“DECIMA PRIMERA. APLICACIÓN DE PAGOS.- Todas las cantidades recibidas por “LA ACREDITANTE” en términos del presente contrato, se aplicarán en el siguiente orden; i) seguros ii) honorarios y gastos iii) comisiones; iv) intereses moratorios; y) intereses ordinarios y vi) principal”.

“DÉCIMA CUARTA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.- “LA ACREDITANTE” podrá dar por vencido anticipadamente los plazos estipulados y exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, sin necesidad de declaración judicial previa, si “EL ACREDITADO” faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí establecidas...”

Ahora bien, dicho documento prueba plenamente en contra de la parte actora en términos de lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que de las cláusulas anteriormente transcritas se obtiene, que **dichas comisiones únicamente se generarían mientras la acreditada se encontrara al corriente en el pago de sus obligaciones**, por lo que una vez que se incumplió con las mismas, se actualizó el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito base de la acción, haciendo exigible desde luego el monto de la cantidad adeudada, **dejando de generarse tales comisiones.*****Sin

perjuicio de lo anterior, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, de la cantidad de catorce mil doscientas veintiocho punto setenta y dos Unidades de Inversión, por concepto de saldo de seguros generados entre el primero de febrero de dos mil doce y el nueve de septiembre de dos mil diecinueve, conforme a lo señalado en la certificación contable exhibida por la parte actora junto con su escrito inicial de demanda, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Sin que proceda realizar condena a los subsecuentes debido al vencimiento anticipado del documento base de la acción.

Por otra parte, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, de la cantidad de ciento veintiún mil ochocientas sesenta y ocho punto treinta y ocho Unidades de Inversión, por concepto de intereses moratorios generados del periodo comprendido del primero de febrero de dos mil doce al nueve de septiembre de dos mil diecinueve -acorde al estado de cuenta exhibido por la parte actora-, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del catorce punto veinticinco por ciento anual -resultado de multiplicar la tasa de interés ordinaria (nueve punto cincuenta por ciento) por el factor uno punto cinco-, ello conforme a las cláusulas séptima y octava del contrato base de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Finalmente y, en relación con el pago de costas, el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone, que *“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 pretensiones de la parte contraria...”*.

De lo anterior se desprende, que la parte que pierde debe reembolsar a la contraria las costas del proceso, y que se considera que pierde alguna o alguna de las partes cuando el tribunal acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria.

Ahora bien la expresión “parte que pierde” se refiere a cualesquiera de las partes del juicio, es decir, tanto a la parte actora como a la parte demandada; mientras que la expresión “acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria” se refiere tanto a las pretensiones reclamadas por la parte actora en la demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada en la contestación a la misma.

En ese sentido, en el presente caso, ambas partes resultaron parcialmente ganadoras y también parcialmente perdedoras, ello atendiendo a que la parte actora obtuvo sentencia favorable por lo que se refiere a dar por vencido anticipadamente el plazo que le fue otorgado a su contraria para el pago del crédito base de su acción, así como al pago y cumplimiento de algunas de las prestaciones que le fueron reclamadas a la parte demandada, sin embargo, de igual manera se le absolvió de otras prestaciones.

No es obstáculo para lo anterior, que el artículo 128 del antes mencionado, no prevea en su texto el tercer párrafo del artículo 7° del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual le sirvió de modelo, ya que en este último se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que como ya se estableció, del primer párrafo del artículo 128 invocado, se obtiene la posibilidad de la condena recíproca al pago costas, al señalar esa porción normativa que se estima que una parte pierde, cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Debido a esto, se condena a la demandada *** y a la actora ***, por conducto de su apoderada ***, al pago recíproco

de gastos y costas a favor de su contraria, debiendo tomar en consideración aquellas prestaciones por las cuales se obtuvo o no sentencia favorable, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior encuentra sustento en la resolución dictada por el Primer Tribunal del Trigésimo Circuito con sede en esta Ciudad, dentro del juicio de amparo directo civil número 421/2012, promovido contra actos de este tribunal, en el cual incluso se invoca que el criterio en cuanto a la condena recíproca en el pago de gastos y costas, cuando ambas partes son ganadoras y perdidosas parcialmente, se ha sostenido en los amparos directos civiles 1112/2010, 193/2011 y 270/2011.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la actora en el orden que le corresponda si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente asunto.

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Especial Hipotecaria, intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que la actora ***, por conducto de su apoderada ____, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, mientras que la demandada ***, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar las excepciones y defensas opuestas por su parte.

Cuarto.- Se declara el **vencimiento anticipado** del plazo para cubrir el crédito que le fue otorgado a la demandada mediante el contrato base de la acción.

Quinto.- Se condena a la demandada ***, a pagar a la actora ***, por conducto de su apoderada ***, y por concepto de **adeudo de capital**, la cantidad de ciento doce mil seiscientos tres punto sesenta y seis Unidades de Inversión, en su equivalencia en pesos, moneda nacional, cuyo importe ha de ser determinado en ejecución de sentencia conforme al valor que tenga dicha unidad a la fecha en la que se efectúe su pago, ello conforme a lo pactado en la cláusula sexta del contrato basal.

Sexto.- Se condena a la demandada ***, al pago de los **intereses ordinarios** a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, generados entre el primero de febrero de dos mil doce y el nueve de septiembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando a razón del nueve punto cincuenta por ciento anual, conforme a lo pactado en la cláusula séptima del contrato fundatorio de la acción, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se absuelve a la demandada ***, del pago a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, de siete mil seiscientos sesenta y cuatro punto cincuenta y dos Unidades de Inversión -comisión por administración-; y, de cinco mil doscientas cuatro punto cuarenta y cuatro Unidades de Inversión -comisión por cobertura-, reclamadas bajo los incisos D) y E) del escrito inicial de demanda.***

Octavo.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, de la cantidad de catorce mil doscientas veintiocho punto setenta y dos Unidades de Inversión, por concepto de **saldo de seguros** generados entre el primero de febrero de dos mil doce y el nueve de septiembre de dos mil diecinueve, conforme a lo señalado en la certificación contable exhibida por la parte actora junto con su escrito inicial de demanda, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Sin que proceda realizar condena a los subsecuentes debido al vencimiento anticipado del documento base de la acción.

Noveno.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, por conducto de su apoderada ***, de la cantidad de ciento veintiún mil ochocientas sesenta y ocho punto treinta y ocho Unidades de Inversión, por concepto de **intereses moratorios** generados del periodo comprendido del primero de febrero de dos mil doce al nueve de septiembre de dos mil diecinueve -acorde al estado de cuenta exhibido por la parte actora-, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del catorce punto veinticinco por ciento anual -resultado de multiplicar la tasa de interés ordinaria (nueve punto cincuenta por ciento) por el factor uno punto cinco-, ello conforme a las cláusulas séptima y octava del contrato base de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Décimo.- Se condena a la demandada *** y a la actora ***, por conducto de su apoderada ***, al pago recíproco de **gastos y costas** a favor de su contraria, debiendo tomar en consideración aquellas prestaciones por las cuales se obtuvo o no sentencia favorable, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Décimo primero.- Hágase **trance** y **remate** de lo hipotecado, y con su producto pago a la actora en el orden que le corresponda si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Décimo segundo.- 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.

Decimo tercero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria 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'ALPR/*dads*

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 0582/2020, dictada en fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de treinta y 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 suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-