

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente numero ***, relativo al Juicio **Especial Hipotecario** promovido por *** en contra de ***, en la que se ordenó llamar a juicio al ***, en su calidad de acreedor hipotecario, y, siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

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

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 al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Esta Autoridad resulta **competente** para conocer del presente juicio, atendiendo a que la parte actora 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 de Procedimientos Civiles del Estado, 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 del Estado de Aguascalientes.

III.- Ahora bien, en el presente caso, el Licenciado ***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *** compareció a demandar a ***, ordenándose llamar a juicio al ***, en su calidad de acreedor hipotecario,

por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

A).- Para que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos para el pago del crédito que da lugar a este juicio, contenido en el contrato base de la acción, y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital, intereses y demás consecuencias legales, porque se actualizó la causal de vencimiento anticipado de los plazos de pago pactados, expuesta en los hechos de esta demanda, y en consecuencia de lo anterior, la procedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria para el caso de que mi contraparte no liquide su adeudo en forma voluntaria durante la tramitación de este juicio o en el periodo de ejecución, hasta antes de que se finque remate del bien que se otorgó en garantía hipotecaria.

B).- El pago de la cantidad de **\$644,019.98 (SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DIECINUEVE PESOS 98/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

C).- El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses ordinarios de conformidad con la tasa anual pactada del diez punto cincuenta por ciento (10.50%) anual, y los cuáles solicito sean regulados en ejecución de sentencia, los que deberán ser calculados del dieciocho de octubre de dos mil veinte (día siguiente respecto a la fecha de vencimiento de la última amortización pagada que lo fue el diecisiete de octubre de dos mil veinte) y hasta que la parte demandada pague el total de su adeudo.

D).- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio”.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, tanto el demandado *** como el

tercero llamado a juicio ***, en su calidad de acreedor hipotecario, omitieron dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se acusó la correspondiente rebeldía al primero de los mencionados, lo anterior mediante proveído del siete de septiembre de dos mil veintiuno *-foja noventa y uno-*.

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

IV.- Enseguida, se procede al estudio de la vía intentada, la cual 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 bancaria

actora a fin de justificar la acción que intenta, exhibió la escritura pública *** -*fojas de la veintiséis a la cuarenta y cuatro*-, documento que aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción *** -*foja cincuenta y cuatro*-, 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 acreditado y garante hipotecario, 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.

Dicha información, quedó debidamente robustecida con la **documental pública**, de pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código Procesal de la materia, consistente en el **certificado de libertad o existencia de gravámenes** expedido el día diez de octubre de dos mil dieciséis, por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, del cual se advierte, que el inmueble objeto del presente negocio se encuentra inscrito en dicho ente registral a nombre del demandado ***, con un porcentaje de cien por ciento, el cual reporta un gravamen hipotecario por la cantidad de seiscientos sesenta y dos mil seiscientos treinta y tres pesos cincuenta y cinco centavos moneda nacional, cuyo acreedor lo es la institución actora ***.

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 la acción hipotecaria

bajo el supuesto de que la parte demandada incumplió con el pago de las amortizaciones convenidas, al señalar en el hecho número seis de su escrito inicial de demanda, que la última amortización cubierta por la parte demandada respecto al crédito adquirido lo fue hasta la que debía pagar el diecisiete de octubre de dos mil veinte, dejando de pagar el crédito a partir de la amortización que debió haberse liquidado el día diecisiete de noviembre del mismo año, incurriendo en mora a partir del día siguiente –*dieciocho de noviembre de dos mil veinte*–, para lo cual, exhibió un **estado de cuenta certificado** expedido el día diecisiete de abril de dos mil veintiuno, por la C.P. María Teresa Ramírez Martínez, contador facultado de la parte actora –*fojas cincuenta y ocho y cincuenta y nueve*–, 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 octubre de dos mil veinte, habiéndose establecido en el propio contrato base de la acción, que el acreditante podría dar por vencido anticipadamente dicho contrato y como consecuencia, podría exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales en caso de que el acreditado faltara al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo, en especial, si dejaba de pagar puntualmente cualquier cantidad a su cargo derivada del contrato, especialmente al dejar de efectuar uno o más de los pagos mensuales convenidos.

Es por lo anterior, que al haberse actualizado la hipótesis de vencimiento anticipado consignada por el inciso b) de la cláusula décima sexta 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.

V.- 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 ***, documento que aparece debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción *** *-fojas de la veintiséis a la cuarenta y cuatro-*, documento que goza de pleno valor probatorio en términos del numeral 341 del Código Adjetivo Civil y que consigna, entre otros actos, el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** del cual se advierte, en esencia lo siguiente:

Se le otorgó a la parte demandada un crédito por la cantidad de seiscientos sesenta y dos mil seiscientos treinta y tres pesos cincuenta y cinco centavos moneda nacional, importe que sería destinado a liquidar el saldo restante del precio de venta del inmueble objeto del presente negocio y que habría de liquidarse junto con los intereses y otras cantidades derivadas del mismo contrato, dentro de un plazo máximo e improrrogable de veinte años contados a partir de la firma del contrato mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos *-cláusulas primera, segunda y tercera de las financieras-*, habiéndose pactado entre las partes por mensualidades vencidas, el pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos a partir de la firma del contrato y hasta el pago total del crédito, lo anterior a una tasa anualizada del diez punto cincuenta por ciento durante los primeros treinta y seis meses de vigencia del contrato y a partir del mes treinta y siete, dicha tasa podría ser objeto de descuentos e incrementos considerando la puntualidad del acreditado en sus pagos, en el entendido de que, en ningún caso podría ser inferior a ocho punto setenta y cinco por ciento *-cláusula décima tercera de las financieras-*.

Ahora bien, sin perjuicio de la obligación general del acreditado de responder con todos sus bienes el cumplimiento de las obligaciones contraídas a su cargo, el demandado constituyó a favor tanto de la acreditante, como del Infonavit, hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre el inmueble ***, mismo que cuenta con una superficie de ciento veintidós punto cuarenta y un metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *** *-cláusulas vigésima quinta de las financieras y primera de la constitución de garantía hipotecaria-*.

Por lo anterior, 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 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, siendo la parte 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 pues basta al demandante demostrar de la existencia de las obligaciones a cargo de la parte demandada para que ésta tenga que acreditar su cumplimiento, sin que del cúmulo probatorio se advierta prueba alguna ofrecida 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 mérito de lo anterior, resulta procedente declarar vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y sus accesorios al operar, dada la mora de la parte demandada la causal de vencimiento anticipado que se consigna en la cláusula décima sexta inciso b) del contrato base de la acción.

VI.- En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara que procedió la Vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora.

En ella, la actora ***, acreditó los elementos constitutivos de su acción, mientras que tanto el demandado ***, como el tercero llamado a juicio ***, en su calidad de acreedor hipotecario, omitieron comparecer dentro del presente negocio.

En ese sentido, se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito que la hipoteca garantiza.

Como consecuencia de ello, se condena al demandado ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de seiscientos cuarenta y cuatro mil diecinueve pesos noventa y ocho centavos moneda nacional, por concepto de suerte principal.

Por otro lado, se condena al demandado ***, al pago a favor de la actora ***, de los intereses ordinarios a razón del diez punto cincuenta por ciento anual de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato fundatorio de la acción, generados desde el dieciocho de octubre de dos mil veinte –día siguiente respecto a la fecha de vencimiento de la última amortización pagada (diecisiete de octubre de dos mil veinte), de conformidad con el estado de

cuenta certificado exhibido por la parte actora-, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Finalmente, toda vez que este juzgador acogió las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado ***, a pagar a la actora ***, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, cuyo monto se determinará en 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 y, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se ordena dar la intervención correspondiente al acreedor diverso ***, para que haga valer lo que a su derecho convenga.

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

Primero.- Esta Autoridad 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 ***, acreditó los elementos constitutivos de su acción, mientras que tanto el demandado ***, como el tercero llamado a juicio ***, en su calidad de acreedor hipotecario, omitieron comparecer dentro del presente negocio.

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

Quinto.- Se condena al demandado ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de seiscientos cuarenta y cuatro mil diecinueve pesos noventa y ocho centavos moneda nacional,

por concepto de **suerte principal**.

Sexto.- Se condena al demandado ***, al pago a favor de la actora ***, de los **intereses ordinarios** a razón del diez punto cincuenta por ciento anual de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato fundatorio de la acción, generados desde el dieciocho de octubre de dos mil veinte *-día siguiente respecto a la fecha de vencimiento de la última amortización pagada (diecisiete de octubre de dos mil veinte), de conformidad con el estado de cuenta certificado exhibido por la parte actora-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena al demandado ***, a pagar a la actora ***, los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Octavo.- 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 y, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se ordena dar la intervención correspondiente al acreedor diverso ***, para que haga valer lo que a su derecho convenga.

Noveno.- 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.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES
JUEZ TERCERO CIVIL

LIC. CARMEN PATRICIA ANAYA RODRÍGUEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS

La Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Carmen Patricia Anaya Rodríguez**, hace constar que la presente resolución se publico con fecha ***.- Conste.-

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Carmen Patricia Anaya Rodríguez**, 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 0588/2021, dictada en fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de trece 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.-