

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **siete de junio de dos mil veintiuno**.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0374/2020** relativo al juicio que en la **vía especial hipotecaria**, promueve **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal el licenciado **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, que:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente."

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula novena del capítulo tercero del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado, al ubicarse el inmueble materia del instrumento dentro de ésta jurisdicción.

III. La parte actora **Xxxxxx**, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas licenciado Xxxxx, demanda a **Xxxxxx** el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A) *Por la declaración judicial de vencimiento anticipado del **CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE EN FORMA DE APERTURA CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebró mi representada con la ahora parte demandada mediante Escritura Pública número XXXXX, Volumen xxxxx de fecha veintinueve de julio del dos mil dieciséis, otorgado ante la fe de la XXXXX, Notario Público Número xxxxx de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes, bajo el número xxxxx del Libro xxxxx de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha 31 de agosto del dos mil dieciséis; así como bajo el número xxxxx del Libro xxxxx de la sección Segunda del Municipio de Aguascalientes de fecha 31 de agosto de 2016, por haber incurrido la parte demandada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula DECIMA SEGUNDA inciso A del referido Contrato, lo cual se acreditara en su momento procesal oportuno.*

B) *Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de **\$380,197.58 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS 58/100 MN)** la cual incluye saldo insoluto de capital, importe de erogaciones netas intereses ordinarios y moratorios a la fecha de la certificación que se exhibe.*

D) *Por el pago de los **INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS** pactados en el contrato de referencia en los términos de la cláusula QUINTA del citado instrumento, a partir de la fecha de presentación de esta demanda y hasta la total solución del presente negocio.*

E) *La **ejecución de la garantía** otorgada a favor de nuestra representada, ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía.*

F) Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine.”

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al seis de su escrito inicial de demanda, la cual obra agregada a fojas de la uno a la seis del expediente en que se actúa.

Por su parte, el demandado **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese de haber sido debidamente emplazado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio.

IV. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

“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”.

V. A continuación, se aborda el estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a la vez que constituye el fundamento de la vía en que se actúa, se configura como sustento legal de la acción hipotecaria que nos ocupa.

Así pues, conforme lo establece el numeral antes mencionado, cuando se demanda el pago del crédito que la hipoteca garantiza, para que el juicio se siga con las reglas del hipotecario, es requisito indispensable que la hipoteca conste en escritura y el crédito que garantiza sea de plazo cumplido.

En la especie, la parte actora demandó el pago del crédito que la hipoteca garantiza, basándose en que la parte demandada no realizó el pago, conforme al contrato base de la acción.

El acto jurídico base de la acción lo es un **contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, el cual consta en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del notario público número xxxxx de los del estado, licenciada Xxxxx, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la inscripción xxxxx del libro xxxxx, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra agregado a fojas de la veinticinco a cuarenta de los autos, por haberse acompañado al escrito inicial de demanda, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Conforme a la cláusula décima del contrato base de la acción, el ahora demandado para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por virtud del contrato constituyen hipoteca a favor de la parte actora sobre la casa marcada con el número xxxxx, de la calle Xxxxx, construida

sobre el lote xxxxx, de la manzana xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil.

El segundo de los elementos de la acción real hipotecaria, consistente en que el plazo normal para el pago de la obligación garantizada con hipoteca debe anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

En el contrato de apertura de crédito simple, en la cláusula **segunda**, la parte actora abre un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de un **cuatrocientos dieciséis mil pesos moneda nacional**, misma cantidad que de conformidad con la cláusula cuarta se tuvo por dispuesta a la fecha de la firma del contrato, sirviendo éste como el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda.

De conformidad con la cláusula sexta del contrato base de la acción, las partes pactaron que el plazo para el pago del crédito sería de ciento ochenta y un meses contados a partir de la fecha de firma de la escritura, considerando al primer mes como pago irregular, debido a que se inicia en la fecha de firma del contrato y concluye el último día del mismo mes de la firma.

De igual manera, en la cláusula quinta del citado contrato, el ahora demandado se obligó a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija del nueve punto treinta por ciento anual, los cuales serían pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la mensualidad en las mismas fechas que debe realizarse el pago de ésta.

En la cláusula décima segunda del contrato base de la acción, las partes pactaron que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato, se daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, previo aviso al acreditado, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad

del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el contrato, si, entre otras, el ahora demandado dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al contrato.

Ahora bien, la parte actora en el hecho marcado con el número tres de su escrito inicial de demanda argumentó que el ahora demandado se abstuvo de pagar a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve en adelante.

Para acreditar los extremos de su acción, la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

Documental pública, que consiste en el contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que celebró BBVA Bancomer mediante escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, otorgado ante la fe del notario público número xxxxx de los del Estado, la licenciada Xxxxx, visible a fojas de la veinticuatro a la cuarenta y nueve de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que **Xxxxx**, en su calidad de acreedora, y **Xxxxx**, en su calidad de deudor, celebraron contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en fecha veintinueve de julio de dos mil dieciséis, mismo documento que ya fue analizado con anterioridad.

Documental privada, consistente en la certificación de estado de cuenta expedido por el contador facultado de Xxxxx, visible a fojas de la cincuenta a la cincuenta y cinco de autos; documental con valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, por lo que relacionado con el contrato base de la acción hace las veces de título ejecutivo, que si bien es cierto, no es exigible como tal tratándose de la acción hipotecaria, no menos cierto es, que guarda la naturaleza de prueba preconstituida con pleno valor

probatorio, de la cual se desprende el nombre del acreditado (**Xxxxxx**); fecha del contrato (veintinueve de julio de dos mil dieciséis); notario público número xxxxx de los del Estado (licenciada Xxxxxx); importe del crédito concedido y capital dispuesto (cuatrocientos dieciséis mil pesos moneda nacional); fecha hasta la que se calculó el adeudo (treinta de abril de dos mil veinte); capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, correspondiente a la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XI, Febrero de 1993, Página 220, que es del epígrafe y texto siguientes:

“CERTIFICACIÓN CONTABLE. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO. *De conformidad con el artículo 52 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito ahora 68 de la nueva Ley de Instituciones de Crédito, el estado de cuenta certificado por el contador, respecto de los créditos que otorguen las instituciones de crédito hace fe salvo prueba en contrario, para la fijación del saldo resultante por concepto de capital e intereses, siempre que no se controvierta ni se demuestre lo contrario”.*

Presuncional en su doble aspecto de legal y humana, así como la Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Cabe hacer mención que la parte actora acompañó a su escrito de demanda un documento diverso que obra a fojas de la ocho a la veintitrés, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”*

Por lo anterior, además de las pruebas que ya fueron valoradas por haber sido ofrecidas, se valoran de igual forma los

siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito de demanda:

Documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento número xxxxx, del libro xxxxx, de fecha veintinueve de mayo de dos mil catorce, pasada ante la fe del notario público número xxxxx de los del entonces Distrito Federal, mismo que obra a fojas de la ocho a la veintitrés de autos, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, al tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que **Xxxxxx**, otorgó poder entre otros a **Xxxxxx**.

El demandado no dio contestación a la demanda incoada en su contra, ni ofreció medio probatorio alguno para desvirtuar los hechos narrados por la parte actora.

Con base en lo anterior, al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atento al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como la existencia de una causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pactada en la cláusula décima segunda, toda vez que la parte demandada no contestó la demanda y por lo tanto, no acreditó haber realizado el pago de las amortizaciones mensuales que la parte actora reclama, en la forma convenida en el contrato base de la acción, siendo que en tal sentido tenía la carga de la prueba, ya que exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a

probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del Código Adjetivo de la Materia.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal 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.”

De ahí que resulte procedente la acción intentada en el presente juicio.

VI. En tal orden de ideas, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, y la parte demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda.

Se declara el vencimiento anticipado del plazo otorgado en el documento base de la acción, dado que la parte demandada incurrió en causales de vencimiento anticipado, consistentes en que ha dejado de pagar puntualmente las mensualidades a que se obligó.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora **trescientos sesenta y seis mil cincuenta y dos pesos con noventa y tres centavos moneda nacional**, por concepto de saldo insoluto de capital.

Se condena al demandado **Xxxxxx**, a pagar la cantidad de **catorce mil setenta pesos y setenta y cuatro centavos** por concepto de **intereses ordinarios** generados desde el treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve al treinta de abril de dos mil veinte, más aquellos generados a partir del día veintiséis de mayo del año dos mil veinte (día de presentación de la demanda en virtud de que la parte actora únicamente reclama dicho concepto a partir de dicha fecha, lo anterior a fin de no violar el principio de congruencia de las

sentencias a que se refiere el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado), así como los que se sigan causando hasta la total solución del presente asunto, conforme a la **cláusula quinta** del contrato base de la acción, a razón de una tasa anual del **nueve punto treinta por ciento**, mismos que serán regulados en el periodo de ejecución de sentencia.

Sin que resulte procedente la condena respecto a **intereses moratorios**, puesto que una vez que fue revisado el contrato base de la acción se advierte que no se pactaron intereses moratorios, por lo que no es posible para esta Juzgadora realizar condena por este concepto, pues no existe un porcentaje determinado en el contrato basal para condenar el pago de cantidades resultantes por dicho concepto.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor de la actora, toda vez que resultó parte perdedora.

Hágase trance y remate de lo hipotecado respecto del inmueble materia del juicio, 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 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. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

TERCERO. Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, y la parte demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda.

CUARTO. Se declara el vencimiento anticipado del plazo otorgado en el documento base de la acción, dado que la

parte demandada incurrió en causales de vencimiento anticipado.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora **trescientos sesenta y seis mil cincuenta y dos pesos con noventa y tres centavos moneda nacional**, por concepto de saldo insoluto de capital.

SEXTO. Se condena al demandado **Xxxxxx**, a pagar la cantidad de **catorce mil setenta pesos y setenta y cuatro centavos** por concepto de **intereses ordinarios** generados desde el treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve al treinta de abril de dos mil veinte, más aquellos generados a partir del día veintiséis de mayo del año dos mil veinte, así como los que se sigan causando hasta la total solución del presente asunto, conforme a la **cláusula quinta** del contrato base de la acción, a razón de una tasa anual del **nueve punto treinta por ciento**, mismos que serán regulados en el periodo de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se absuelve a la parte demandada del pago de intereses moratorios.

OCTAVO. Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor de la actora, cuya cuantía será cuantificada en ejecución de sentencia.

NOVENO. Hágase trance y remate de lo hipotecado respecto del inmueble materia del juicio, 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 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.

DÉCIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en la lista de acuerdos, de conformidad con lo dispuesto por los artículo 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con fecha **ocho de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretario de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0374/2020) dictada en (siete de junio de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (dieciséis) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 General 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: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, datos de escrituras públicas, datos de notarios públicos, datos de inscripción de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la

Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL