

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

Aguascalientes, a **quince de abril de dos mil veintiuno**.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **410/2020**, relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, que en ejercicio de la acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, promoviera **Xxxxxx** anteriormente denominada **Xxxxxx**, por conducto de sus apoderados legales **Xxxxxx**, **Xxxxxx** **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **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 del 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, atenta a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del Código Procesal Civil, que establecen que es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la parte actora se sometió a la competencia de la suscrita al entablar su demanda, y la demandada al no contestarla.

III. **Xxxxxx** anteriormente denominada **Xxxxxx**, por conducto de sus apoderados legales **Xxxxxx**, **Xxxxxx** **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, **Xxxxxx** demandó a **Xxxxxx** por las siguientes prestaciones:

***“A) Por la declaración Judicial del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON***

**GARANTIA HIPOTECARIA** que nuestra representada **XXXXXX** anteriormente denominada **XXXXXX**, celebró con la ahora parte demandada mediante Escritura Pública número **XXXXXX**, del VOLUMEN **XXXXXX**, de veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, otorgada ante la Fe del Licenciado **XXXXXX**, Notaria Pública número **Xxxxxx** del Estado de Aguascalientes, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes bajo el número **xxxxxx**, del Libro número **xxxxxx**, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, así como bajo el número **xxxxxx**, libro **xxxxxx** de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes; por haber incurrido la parte acreditada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula DECIMA OCTAVA del TITULO TERCERO del Contrato fundatorio de la acción.

**B)** Como consecuencia de lo anterior, reclamamos el pago de la cantidad de **\$1,006,156.72 (UN MILLÓN SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS 72/100 MN)**, por concepto de **SALDO DE CAPITAL EXIGIBLE** que se reclama por esta vía procesal, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha veintisiete de enero del dos mil veinte elaborado por el C.P. **XXXXXX**, en su calidad de Contador Público Facultado de la institución financiera accionante.

**C)** Por el pago de la cantidad de **\$4,804.38 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 38/100 M.N.)** por concepto del **AMORTIZACIONES DE ADEUDO VENCIDAS Y NO PAGADAS**, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte elaborado por el C.P. **XXXXXX**, en su calidad de Contador Público Facultado de la institución financiera accionante.

**D)** Por el pago de la cantidad de **\$64,400.38 (SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS 38/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS**, conforme a lo estipulado en la Cláusula CUARTA del CAPITULO SEGUNDO del instrumento fundatorio de la acción, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago

total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito con fecha veintisiete de enero de dos mil veinte elaborado por el C.P. **XXXXXX**, en su calidad de Contador Público Facultado de la institución financiera accionante

**E)** Por el pago de la cantidad de **\$3,064.96 (TRES MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 96/100 M.N.)** conforme a lo estipulado en la Cláusula DECIMA PRIMERA del CAPITULO SEGUNDO del instrumento fundatorio de la acción, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula DECIMA Capítulo Segundo del Contrato Fundatorio y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte elaborado por el C.P. **XXXXXX**, en su calidad de Contador Público Facultado de la institución financiera accionante

**F)** Por el pago de la cantidad de **\$482.76 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 76/100 M.N.)** por concepto del **COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS**, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha veintisiete de enero del dos mil veinte elaborado por el C.P. **XXXXXX**, en su calidad de Contador Público Facultado de la institución financiera accionante.

**G)** Por el pago de la cantidad de **\$77.24 (SETENTA Y SIETE PESOS 24/100 M.N.)** por concepto de **I.V.A. DE COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS**, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha veintisiete de enero del dos mil veinte elaborado por el C.P. **XXXXXX**, en su calidad de Contador Público Facultado de la institución financiera accionante

**H)** Por el pago de la cantidad de **\$224.18 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 18/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS**, conforme a lo estipulado en la Cláusula QUINTA del CAPITULO

SEGUNDO del instrumento fundatorio de la acción, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha Veintisiete de enero del dos mil veinte elaborado por el C.P. XXXXX, en su calidad de Contador Público Facultado de la institución financiera accionante.

I) La ejecución de la garantía otorgada a favor de nuestra representada, ordenándose la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria, para que con el producto de la venta se paguen a la accionante las prestaciones reclamadas.

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

Basándose para ello en los hechos narrados del uno al once del escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la seis del expediente en que se actúa.

La demandada XXXXX, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazada al respecto.

En esos términos queda fijada la litis del presente juicio, y con fundamento en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de la acción que ejercitó.

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. Acto continuo, se aborda el estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles en el 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.

Del numeral en mención y que fue transcrito en el considerando que antecede, se obtiene que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- 1.- Que la garantía conste en escritura debidamente registrada.
- 2.- Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse.

Para acreditar los anteriores extremos, la parte actora exhibió como documento fundatorio, la documental consistente en escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, tirada ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, visible a fojas ochenta a noventa y nueve de autos, al que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario público en el ejercicio de sus funciones, documento el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número **xxxxxx**, del libro **xxxxxx**, de la sección segunda del Municipio de Aguascalientes, de fecha **xxxxxx**.

Ahora bien, en el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, en la cláusula décima quinta, la parte demandada constituyó hipoteca en primer lugar a favor de la parte actora, respecto del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx**, con las medidas y colindancias que en él se especifica.

Con todo lo anterior se tiene así por cumplido el primer requisito.

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:

Con el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria se demuestra que las partes del presente juicio, en fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, celebraron contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, mediante el cual, la actora entregó a la ahora demandada la cantidad de **un millón diecinueve mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional**, según consta de la cláusula primera; la cual, conforme a lo pactado en la cláusula sexta debía ser pagada en un plazo de veinte años contados a partir de la fecha en que se firmó la referida escritura mediante doscientas cuarenta aportaciones mensuales.

En la cláusula cuarta se estableció que la parte demandada se obligaba a pagar mensualmente a la parte actora, sin necesidad de requerimiento previo, intereses ordinarios calculados sobre el saldo insoluto de capital, pagaderos y computados por periodos de intereses vencidos, a una tasa de interés fija del **trece punto cincuenta por ciento anual**, los cuales serían pagaderos el día tres de cada mes conjuntamente con las amortizaciones a capital, y tendrán un período que se iniciará el día cuatro de cada mes terminará el día tres del mes inmediato siguiente.

Asimismo, en caso de incumplimiento en el pago oportuno de cantidades que correspondan a la suerte principal del crédito, la demanda, se obligó a pagar a la parte actora, intereses moratorios sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que

será igual al resultado de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria, y dichos intereses se generarán en todo el tiempo que subsista la mora, de conformidad a lo pactado en la cláusula quinta del contrato celebrado entre las partes.

Ahora bien, la parte actora en el punto ocho del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que la ahora demandada dejó de pagar las amortizaciones a su cargo a partir del **tres de septiembre de dos mil diecinueve**.

Así mismo, en la cláusula décima octava del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria las partes pactaron, entre otras, como causas de vencimiento anticipado, cuando la hoy demandada no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obligó a realizar con relación al crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora ofreció y se desahogaron los siguientes elementos de prueba:

**Documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de fecha catorce de febrero de dos mil diecinueve, tirada ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de la Ciudad de México, la cual obra a fojas siete a setenta y cuatro de autos, a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles, por tratarse de documento expedido por una un fedatario público en ejercicio de sus funciones.

Del antecedente marcado con el número LXI de dicha documental, se desprende que mediante escritura pública número **xxxxxx** de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciocho, se hizo constar el cambio de denominación de **Xxxxxx** a **Xxxxxx**, con lo que se acredita la legitimación de la parte actora en el presente juicio.

De igual forma, del mismo se desprenden los poderes otorgados por **Xxxxxx** a **Xxxxxx**, **Xxxxxx** **Xxxxxx**, **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, con lo que se acredita la personalidad con la que éstos comparecen al presente juicio.

**Documental pública**, consistente en la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha veintiuno de septiembre de

dos mil dieciocho, tirado ante la fe del licenciado **Xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, visible a fojas ochenta a noventa y nueve de autos, que fuera previamente valorada.

**Documental privada**, consistente en el estado de cuenta que obra glosado a fojas setenta y cinco a setenta y siete de autos, al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, de los cuales se desprende el nombre del acreditado, **Xxxxxx**; fecha de contrato: veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho; número de escritura: **xxxxxx**; saldo de capital exigible: un millón setenta y nueve mil doscientos diez pesos treinta y dos centavos moneda nacional; fecha hasta la que se calculó el adeudo: veintisiete de enero 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: trece punto cinco por ciento; tasa de interés moratorio que se aplicó a cada periodo: la tasa ordinaria aplicada por uno punto cinco por ciento; pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones.

Sirve de sustento a lo anterior la Jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la novena época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tesis 1a./j.10/97, V Marzo de 1997, página 277, que a la letra dice: **“CONTADOR PÚBLICO DE INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, EL ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL, HARÁ FE, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, SIN NECESIDAD DE NINGÚN OTRO REQUISITO (ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO).** *Es suficiente para declarar procedente la vía ejecutiva mercantil intentada por una institución bancaria, el que se exhiba el contrato o póliza donde conste el crédito otorgado, acompañado del estado de cuenta certificado por el contador autorizado por la institución, sin que sea necesario que acredite que este último se encuentra precisamente autorizado por ella para certificarlo y que además cuenta con título expedido legalmente para ejercer la profesión de contador público, porque estos*



*requisitos no los exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y, en todo caso, el valor probatorio de la certificación se presume, según dicho precepto, salvo prueba en contrario.”*

**Presuncional e 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, las cuales benefician a su parte para demostrar los hechos constitutivos de su acción.

En esa tesitura, tomando en cuenta que en términos de la cláusula décima octava del basal, las partes pactaron que la acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del crédito en caso de que la acreditada deje de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviera obligada conforme al contrato, y dado que a la demandada **Xxxxxx** le correspondía acreditar el pago o cumplimiento de su obligación, es decir, que pagó o devolvió la cantidad líquida otorgada en crédito, lo que en la especie no ocurrió, es que resulta exigible el pago del saldo insoluto del crédito por haberse actualizado causal para declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago de la cantidad otorgada en crédito.

En efecto, le corresponde a la demandada la carga de la prueba en tal sentido, ya que exigir a la parte acreedora que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarla 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.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya 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.”*

Por lo tanto, es innegable que se actualizan los extremos del artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al

estar contenido el crédito y la garantía hipotecaria en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y porque debe anticiparse el plazo de pago de la cantidad otorgada en crédito.

Así, el incumplimiento de la parte demandada hace precedente la acción ejercitada por haberse actualizado el vencimiento anticipado del plazo para el pago del capital dispuesto, por lo que procede hacer efectiva la garantía real hipotecaria en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil del Estado, para que con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago a la parte acreedora de lo adeudado, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los mismos en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

**VI.** Conforme a lo asentado en los considerandos anteriores, se declara que la parte actora **Xxxxxx**, anteriormente denominada **Xxxxxx** sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y la demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra; por lo que se declara vencido en forma anticipada el plazo pactado para el pago del crédito.

En consecuencia, se condena a **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **un millón seis mil ciento cincuenta y seis pesos setenta y dos centavos moneda nacional**, por concepto de suerte principal, y que corresponde al remanente del **capital exigible**.

Se condena a la demandada **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **cuatro mil ochocientos cuatro pesos treinta y ocho centavos moneda nacional**, por concepto de **capital vencido** y no pagado del crédito originalmente otorgado, sin que sea precedente la condena del que se siga generando con ese carácter, en virtud de que se ha declarado vencido anticipadamente plazo otorgado a la parte demandada para el pago, y como ya se señaló, se condenó a la parte demandada al pago del remanente de capital dispuesto.

Se condena a **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **sesenta y**

**cuatro mil cuatrocientos pesos ocho centavos moneda nacional**, por concepto de **intereses ordinarios** generados y no pagados hasta el día veintisiete de enero de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, previa regulación en ejecución de sentencia.

Se hace la aclaración que si bien la ahora accionante solicitó la cantidad de **sesenta y cuatro mil cuatrocientos pesos treinta y ocho centavos moneda nacional** por concepto de intereses ordinarios, del estado de cuenta expedido por el contador público autorizado por la institución de crédito actora y que fuera previamente valorado, se desprende que al día veintisiete de enero de dos mil veinte la ahora demandada adeudaba por intereses ordinarios **sesenta y cuatro mil cuatrocientos pesos ocho centavos moneda nacional**, razón por la cual es por esa cantidad y no por la que solicita la accionante que se realiza condena al respecto.

Se absuelve a la demandada **Xxxxxx**, del pago de la cantidad de **tres mil sesenta y cuatro pesos noventa y seis centavos moneda nacional** por concepto de primas de seguros, pues, aún y cuando en el contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué

institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, correspondiente a la Novena Época, XXIV, diciembre de 2006, VI.2o.C.530 C, página 1313, que señala:

**“CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.** *Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documentario de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado.”*

Se absuelve a la demandada **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **cuatrocientos ochenta y dos pesos setenta y seis centavos moneda nacional** por concepto de comisiones vencidas y no pagadas hasta el día veintisiete de enero de dos mil veinte, toda vez que la parte actora no acreditó haber hecho la erogación de los mismos.

Se absuelve a la demandada **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **setenta y siete pesos veinticuatro centavos moneda nacional** por concepto IVA de comisiones vencidas y no pagadas hasta el día veintisiete de enero de dos mil veinte, toda vez que la parte actora no acreditó haber hecho la erogación de dichas comisiones.

Se condena a **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **doscientos veinticuatro pesos dieciocho centavos moneda nacional**, por concepto de **intereses moratorios** vencidos y no pagadas causados hasta el día veintisiete de enero de dos mil veinte, conforme a la cláusula quinta del capítulo segundo del contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del juicio; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la demandada **Xxxxxx** al pago de gastos y costas a favor de la actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto pague al actor si el demandado 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, 86 y 560-D 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.** **Xxxxxx**, anteriormente denominada **Xxxxxx** sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y la

demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra

**CUARTO.** Se declara vencido en forma anticipada el plazo para el pago del crédito materia de la litis.

**QUINTO.** Se condena a **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **un millón seis mil ciento cincuenta y seis pesos setenta y dos centavos moneda nacional**, por concepto de suerte principal, y que corresponde al remanente del **capital exigible**.

**SEXTO.** Se condena a **Xxxxxx** a pagar a la parte actora la cantidad de **cuatro mil ochocientos cuatro pesos treinta y ocho centavos moneda nacional**, por concepto de **capital vencido** y no pagado del crédito originalmente otorgado, sin que sea procedente la condena del que se siga generando con ese carácter, en virtud de que se ha declarado vencido anticipadamente plazo otorgado a la parte demandada para el pago, y como ya se señaló, se condenó a la parte demandada al pago del remanente de capital dispuesto.

**SÉPTIMO.** Se condena a **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **sesenta y cuatro mil cuatrocientos pesos ocho centavos moneda nacional**, por concepto de intereses generados y no pagados hasta el día veintisiete de enero de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, previa regulación en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Se absuelve a la demandada **Xxxxxx** del pago de las prestaciones **E), F) y G)**, por los razonamientos expuestos con anterioridad.

**NOVENO.** Se condena a **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **doscientos veinticuatro pesos dieciocho centavos moneda nacional**, por concepto de **Intereses Moratorios** vencidos y no pagados causados hasta el día veintisiete de enero de dos mil veinte, conforme a la cláusula quinta del capítulo segundo del contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta

la total solución del juicio; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

**DÉCIMO.** Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a la parte actora los gastos y costas generados con motivo del presente juicio respecto de las prestaciones que resultaron procedentes; los cuales serán regulados en la etapa de ejecución de sentencia.

**DÉCIMO PRIMERO.** Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto pago al actor si el demandado 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.

**DÉCIMO TERCERO.** 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 en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, la resolución que antecede se publica con fecha **dieciséis de abril de dos mil veintiuno**. L'mjmg

La **Licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y

certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0410/2020** dictada en **quince de abril de dos mil veintiuno** por la **Juez Primero de lo Civil**, constante de **dieciocho 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 y demás datos generales y nombres de terceros**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 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.