

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciséis de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1285/2016**, relativo al juicio que en la **vía especial hipotecaria**, promueve **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 cuarto 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**, reclama el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"A) Por la declaración judicial de vencimiento anticipado del CONTRATO DE CREDITO SIMPLE EN FORMA DE APERTURA CON

INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebros mi representada con la ahora parte demandada mediante Escritura Pública número **XXXXX**, de fecha cuatro de julio del dos mil once, otorgado ante la fe de la **XXXXX**, Notario Público Número **xxxxxx** de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes, bajo el número **xxxxxx** del Libro **xxxxxx** de la Sección **Xxxxxx** del Municipio **Xxxxxx**, de fecha 27 de Septiembre del dos mil once; así como bajo el número **xxxxxx** del Libro **xxxxxx** de la sección **Xxxxxx** del Municipio de **Xxxxxx** de fecha 3 de Octubre del dos mil once, 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 **\$398,828.73 (TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 73/100 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 Y NOVENA 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 en favor de nuestra representada, ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria.

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, los demandados **Xxxxxx**, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, pese de haber sido debidamente emplazados.

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 y garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número **xxxxxx**, tomo **xxxxxx**, de fecha cuatro de

julio de dos mil once, pasada ante la fe de **xxxxxx**, notario público número **xxxxxx** de los del estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **xxxxxx** del libro **xxxxxx**, de la sección **xxxxxx** del municipio de **Xxxxxx**, en fecha tres de octubre de dos mil once, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra agregado a fojas de la veinticinco a la cuarenta y uno 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 capítulo segundo del contrato base de la acción, los ahora demandados para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el contrato, constituyó hipoteca especial, expresa y en primer lugar y grado a favor de **Xxxxxx**, sobre la casa marcada con el número **xxxxxx** de la **Xxxxxx** en la colonia **Xxxxxx** ubicada en la manzana **xxxxxx**, predio **xxxxxx**, en la segunda zona catastral 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 con interés y garantía hipotecaria, en la cláusula **segunda del capítulo segundo**, la parte actora abre y pone a disposición del acreditado un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de trescientos sesenta mil pesos moneda nacional, misma cantidad que de conformidad con la cláusula cuarta del citado capítulo, se tiene 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 quinta del capítulo segundo del contrato base de la acción, los ahora demandados se obligaron a pagar a la parte actora intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del trece punto

cuarenta por ciento, la cual podría reducirse hasta por cinco ocasiones durante los primeros seis años de vigencia del contrato, de la siguiente manera: la primera disminución de 13.40% a 12.85%, la segunda de 12.85% a 12.50%, la tercera de 12.50% a 12.35%, la cuarta de 12.35% a 11.80% y la quinta de 11.80% a 11.45%; misma que sería procedente al realizarse doce pagos mensuales en forma completa, puntal y consecutiva.

De conformidad con la cláusula sexta, las partes pactaron que el plazo para el pago del crédito sería de doscientos cuarenta y un meses contados a partir de la fecha de firma del contrato.

Asimismo, conforme lo pactado en la cláusula séptima los pagos mensuales serían pagaderos a más tardar el último día hábil de cada mes, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

Conforme a la cláusula décima segunda del contrato base de la acción, las partes pactaron que en caso de incumplimiento o cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato, se daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el contrato, si entre otros, los ahora demandados dejaran 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 punto tres del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que los ahora demandados se abstuvieron de pagar a partir del mes de febrero de dos mil dieciséis a la fecha.

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

a) DOCUMENTAL PÚBLICA A, consistente en el primer testimonio del instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx** de fecha cuatro de julio de dos mil once, pasado ante la fe del notario público número **xxxxxx** de los del estado, licenciada Ma. Angélica Hernández Lozano, mismo que obra a fojas de la veinticinco

a la cuarenta y uno de autos, la cual ya ha sido valorada en líneas que anteceden.

b) DOCUMENTAL PÚBLICA B, consistente en las copias certificadas del instrumento número xxxxxx, del libro xxxxxx, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, pasado ante la fe del licenciado Xxxxxx, notario público número xxxxxx de la ciudad de México, que obra a foja de la ochenta y cuatro a la noventa y tres 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 la cesión onerosa de derechos celebrada por xxxxxx, con xxxxxx, incluyéndose los derechos correspondientes al crédito otorgado a favor de los demandados Xxxxxx

c) DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el estado de cuenta certificado, expedido por la C. P. Xxxxxx, que obra a fojas de la cuarenta y dos a la cuarenta y cinco de los autos, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 285, 346, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, de la cual se desprende el nombre del acreditado (Xxxxxx); fecha del contrato (cuatro de julio de dos mil once); notario público número xxxxxx de los del Estado (xxxxxx); importe del crédito concedido y capital dispuesto (trescientos sesenta mil pesos moneda nacional); fecha hasta la que se calculó el adeudo (nueve de septiembre de dos mil dieciséis); 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”.

d) Instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto de legal y humana, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician a la parte actora para demostrar los hechos de su acción, esto es, que **Xxxxxx** celebró con la parte demandada un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, bajo los términos y condiciones que del accionario se desprenden y a que se ha hecho referencia en párrafos precedentes.

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 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 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 cincuenta y siete mil doscientos setenta y cinco pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional**, que corresponde a la suma de los siguientes conceptos:

- Trescientos treinta y tres mil ciento catorce pesos sesenta y tres centavos por concepto de **Saldo Insoluto**.

- Veinticuatro mil ciento sesenta y un pesos cero cinco centavos moneda nacional por concepto de **intereses ordinarios al treinta de septiembre de dos mil dieciséis**. (lo anterior es así ya que si bien el estado de cuenta señala que contiene cargos y abonos resultantes al nueve de septiembre de dos mil dieciséis, sin embargo del mismo se advierte que al realizar un desglose de abonos y cargos, en la columna de la fecha de corte se advierte que se realizó al treinta de septiembre de dos mil dieciséis, especificando como forma de pago *recibo de mes en curso*, es decir, a la fecha en que se realizó el certificado de adeudo aún no se generaban, sin embargo a la fecha del corte que se señaló, treinta de septiembre de dos mil dieciséis, la cantidad generada por el concepto analizado lo es la

anteriormente analizada, mismo periodo que a la fecha de presentación del escrito inicial ya había transcurrido y por lo tanto se había generado la cantidad que por dicho concepto se señaló en el estado de cuenta al treinta de septiembre de dos mil dieciséis)

Sin que resulte procedente la condena por la cantidad correspondiente a los intereses moratorios ya que en el contrato base de la acción no se estipuló tal concepto, aunado a que de la prestación marcada con el inciso D) del escrito inicial de demanda se advierte que dicho concepto lo funda en la cláusula novena del contrato base de la acción, sin embargo en dicha cláusula no se pactó tal concepto, por lo que al no señalar ni en las prestaciones ni en los hechos del escrito inicial de demanda algún porcentaje mediante el cual se solicite dicho concepto y en su caso se haya alguna cantidad, es claro que ello resulta una oscuridad que impide a la suscrita determinar las bases de conformidad con lo dispuesto por el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles, para determinar qué cantidad se generó por dicho concepto y que forma parte de la cantidad líquida que solicita en la prestación marcada con el inciso B), por lo cual ante la incertidumbre respecto de la tasa aplicable por concepto de intereses moratorios, se absuelve a la parte demandada del pago de la cantidad que por dicho concepto reclama y que señala integra a la cantidad líquida de la prestación señalada en el inciso antes mencionado.

Se condena a los demandados **XXXXX**, al pago de los intereses ordinarios generados a partir del día diecisiete de octubre de dos mil dieciséis (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, mismos que serán regulados en el periodo de ejecución de sentencia.

Sin que resulte procedente la condena de intereses moratorios por las razones expuestas con anterioridad.

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 con interés y garantía hipotecaria, 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 cincuenta y siete mil doscientos setenta y cinco pesos sesenta y ocho centavos moneda nacional**, que corresponde a la suma de los siguientes conceptos:

- Trescientos treinta y tres mil ciento catorce pesos sesenta y tres centavos por concepto de **Saldo Insoluto**.
- Veinticuatro mil ciento sesenta y un pesos cero cinco centavos moneda nacional por concepto de **intereses ordinarios al treinta de septiembre de dos mil dieciséis**.

SEXTO. Se condena a los demandados **Xxxxxx** al pago de los intereses ordinarios generados a partir del diecisiete de octubre de dos mil dieciséis 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, mismos que serán regulados en el periodo de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se absuelve a los demandados al pago de la cantidad que dice incluirse en la cantidad líquida solicitada en la prestación marcada con el inciso B) por concepto de intereses moratorios, así como al pago de los intereses moratorios que a partir del día de presentación de la demandada y hasta el pago total de lo adeudado solicita, por las razones dadas en el último considerando.

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 artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 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 del Secretario de Acuerdos que autoriza Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario 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 **diecisiete de junio de dos mil veintiuno**.
Conste.

mvll

El (la) Licenciado (a) ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1285/2016) dictada en (DIECISÉIS DE JUNIO de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (CATORCE fojas) 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, nombre de autorizado, datos de inmueble, datos de escrituras, datos de inscripción y demás generales) información que se considera legalmente como (confidencial) 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.