

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **once de mayo de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1733/2018**, relativo al juicio **hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el **XXXXXX**, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas el Licenciado **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Señala el artículo 82 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 estos 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 parte actora, **XXXXXX**, demandó de **XXXXXX**, las siguientes prestaciones:

“A.- Para que por sentencia definitiva se **declare vencido anticipadamente** el contrato de **APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado con fecha **Dieciocho de Julio de dos mil cinco**, que consta en la escritura pública número **XXXXXX** del volumen **XXXXXX** del protocolo del Licenciado **XXXXXX** Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir a la demandada el pago del saldo insoluto de capital, intereses y

demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado establecidas en la Clausula **VIGÉSIMA**, específicamente en el **inciso "C"** del mencionado contrato.

B.- Por el pago de **192.7045 VSMM (CIENTO NOVENTA Y DOS PUNTO SIETE MIL CUARENTA Y CINCO)** veces el salario mínimo mensual, siendo el saldo insoluto e importe que por concepto de capital no cubierto se reclama equivalentes a la cantidad de **\$472,172.27 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS 27/100 M.N.)**, por concepto de **capital no cubierto**, que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal salario mínimo o la Unidad de Medida y actualización, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado, por el correspondiente al número de días promedio de cada mes, es decir treinta punto cuatro, por el valor de la UMA (Unidad de medida y actualización) establecida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2018, vigente a partir del primero de febrero de dos mil dieciocho, la cual asciende a la cantidad de **\$80.60 (OCHENTA PESOS 60/100 M. N.)**, lo anterior para el caso de los créditos otorgados en veces de salario mínimo, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la Unidad de Medida y Actualización, por lo que el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha Unidad de Medida y Actualización, y en virtud de que el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, asciende a la cantidad de **\$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.)**, se tomará como base para el cálculo de las prestaciones la Unidad de Medida y Actualización. La

cantidad reclamada corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por los demandados para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, menos las amortizaciones a capital efectivamente realizadas de su parte, en los términos de las cláusulas **DÉCIMA SEGUNDA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

C.- El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón de una tasa fija de **10.03%** anual sobre el saldo insoluto, contados desde el **primero de junio de dos mil catorce** a la fecha, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, tal y como quedó pactado en la cláusula **NOVENA** del contrato base de la acción.

D.- El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos, a razón del **9.0%** anual sobre el saldo insoluto, contados desde el **primero de Julio de dos mil catorce** a la fecha, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, tal y como quedó pactado en la cláusula **DÉCIMA** del contrato base de la acción.

E.- Además de las cantidades que se reclaman con antelación, les demando el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio”.

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

El demandado **XXXXXX**, no obstante de haber sido debidamente emplazado a juicio, según consta a fojas de la setenta y cinco a la ochenta, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

III. Procede a continuación entrar al estudio de la vía intentada, la que se considera procedente, conclusión que se evidencia a continuación:

Dispone el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“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.”

En el caso concreto, se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la parte actora para justificar la acción intentada exhibió junto con su demanda, el primer testimonio de la escritura pública número **XXXXXX**, del volumen **XXXXXX**, de fecha dieciocho de julio de dos mil cinco, tirada ante la fe del Licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado; documental que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y por tanto, es suficiente para tener por probado el hecho de que en la fecha señalada, el **XXXXXX**, como parte actora y en su carácter de acreedor y **XXXXXX**, como parte deudora, celebraron contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual hicieron consistir substancialmente en las siguientes cláusulas:

De conformidad con la cláusula primera del capítulo tercero del contrato base del acción, el **XXXXXX**, otorgó a la parte hoy demandada un crédito por la cantidad de 171.7980 (ciento setenta y uno punto siete mil novecientos ochenta) veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, que equivalía a la fecha de firma del contrato a la

cantidad de \$244,420.45 (doscientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos veinte pesos con cuarenta y cinco centavos).

Cantidad que reconoció la demandada y se obligó a pagarlo en un plazo de treinta años, que empezaron a contar a partir de la fecha en que se celebró dicho contrato, así mismo se estableció que los pagos serían semanales, quincenales o con la periodicidad con que se le pagara su salario; de igual forma en el capítulo denominado hipoteca del contrato base de la acción, la parte demandada para garantizar el pago del crédito en cuestión, otorgó hipoteca en primer grado a favor del **XXXXXX**, respecto del inmueble señalado en el antecedente primero de la escritura, que lo es el lote número **XXXXXX** de la manzana **XXXXXX** del fraccionamiento habitacional urbano denominado **XXXXXX** de esta ciudad de Aguascalientes, ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, con una superficie de noventa metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se desprenden del contrato fundatorio.

La escritura de referencia por lo que hace al acto de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número **XXXXXX**, del libro **XXXXXX**, de la sección Segunda, del Municipio de Aguascalientes, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil cinco.

Con lo anterior, se acredita que la garantía hipotecaria consta en escritura debidamente registrada, por tanto se satisface el primero de los requisitos para la procedencia de la vía.

Por lo que hace a que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien deba anticiparse, se tiene que de acuerdo a lo convenido, según lo pactado en la cláusula sexta del capítulo tercero del otorgamiento del crédito, la parte demandada se obligó a cubrir el crédito en

un plazo de treinta años de pagos efectivos, a partir de la fecha en que se celebró el contrato.

En la cláusula novena del capítulo tercero, se indicó que la demandada se obligaba a cubrir una tasa de interés del 10.03% (diez punto cero tres por ciento), anual sobre saldos insolutos, misma que fue determinada en función de su salario integrado al momento de otorgamiento del crédito.

En la cláusula décima, del capítulo tercero, se estableció que la demandada en caso de omisión del pago de sus amortizaciones, deberá cubrir al **XXXXXX** un interés moratorio del 9% (nueve por ciento) anual.

Es el caso, que el Instituto actor basa su acción en el hecho de que la demandada se abstuvo de pagar las mensualidades correspondientes a partir del mes de junio de dos mil catorce hasta la fecha, basando en ello su reclamación de que deba anticiparse el plazo para el pago del crédito, es decir, ante la actualización de la causal pactada por voluntad de las partes, en esencia en las causales de vencimiento anticipado establecidas en la cláusula vigésima del capítulo tercero del contrato base de la acción, para que la obligación garantizada con hipoteca sea de plazo que deba anticiparse; siendo ésta precisamente la prestación que reclama la parte actora, misma que por disposición de ley únicamente puede ser deducida por la vía hipotecaria, ya que así lo dispone el referido artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; de ahí que la vía que nos ocupa resulta ser la procedente para deducir las prestaciones en que se materializa la acción hipotecaria intentada por la parte actora.

IV. La acción real hipotecaria que deduce el **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, es fundada como se verá a continuación:

En lo esencial, la actora pretende la declaración del vencimiento anticipado del plazo normal del pago del crédito

que en forma de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria se otorgó a la parte demandada el dieciocho de julio de dos mil cinco, por haberse actualizado la causal de rescisión convenida en la cláusula vigésima del capítulo tercero del contrato de crédito, por haber dejado de cubrir por causas imputables a la demandada, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, y que por ello se condene a la parte demandada a pagar el saldo total del crédito, los intereses ordinarios generados, los intereses moratorios, así como los gastos y costas, prestaciones que se reclaman en el capítulo correspondiente de la demanda.

De conformidad con el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la acción real hipotecaria, se intenta para obtener el pago del crédito que la hipoteca garantiza, procediendo contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, hipótesis que se actualiza en el presente caso en atención a que la parte actora pretende obtener el pago del crédito que se garantizó con la hipoteca y endereza su acción precisamente en contra del deudor hipotecario.

El tercero 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:

De acuerdo con la cláusula sexta del capítulo tercero del contrato fundatorio de la acción, el plazo normal para cubrir el crédito otorgado a la demandada, fue de treinta años, pero en la cláusula vigésima del capítulo tercero, se pactaron diversas causales para dar por vencido anticipadamente dicho plazo, destacando la contenida en el inciso c) de la citada cláusula, consistente en el hecho de que el trabajador dejare de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia que emitiera la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la 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 tanto, en el sumario no hay evidencia de que la parte demandada, se encontrara al corriente del pago de sus obligaciones, pues no contestó la demanda y con ello dio lugar con su incumplimiento a que la parte actora dé por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, en términos de lo pactado en la cláusula vigésima del capítulo tercero del contrato fundatorio de la acción, colmándose así el tercero de los elementos que integran la acción real hipotecaria.

Lo anterior quedó debidamente probado con los elementos probatorios que fueron desahogados en juicio, siendo por parte de la actora los siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA A, consistente en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que consta en la escritura pública **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, del protocolo del Licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas de la veinte a la treinta y dos de autos, prueba que goza de valor probatorio pleno en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, cuyo contenido ya ha sido detallado con anterioridad.

DOCUMENTAL PÚBLICA B, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **XXXXXX**, del libro **XXXXXX**, de fecha primero de noviembre de dos mil dieciséis, tirada ante la fe del Licenciado **XXXXXX**, Notario Público

número **XXXXXX** de la ciudad de México, misma que obra a fojas de la once a la diecinueve de los autos, y que goza de valor probatorio pleno en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y con el que se acredita la personalidad del promovente Licenciado **XXXXXX**.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES consistente en todo lo actuado y la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto de legal y humana, a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por parte de la demandada **XXXXXX**, no se desahogaron pruebas.

V. En merito de lo anterior, la parte actora **XXXXXX**, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, acreditó la acción intentada, mientras que la parte demandada **XXXXXX**, no contestó la demanda entablada en su contra ni ofreció pruebas.

Por lo anterior, se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago en el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha dieciocho de julio de dos mil cinco.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a pagar a favor del **XXXXXX** actor la cantidad de **192.7045** (ciento noventa y dos punto siete mil cuarenta y cinco) Unidades de Medida y Actualización Mensual, en su equivalente en pesos, dada la reforma a la desindexación del salario de los artículos 26 y 27 de la Constitución Federal, que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, al pago de intereses ordinarios vencidos y no cubiertos a razón del 10.03% (diez punto cero tres por ciento) anual, contados desde el primero de junio de dos mil catorce a la fecha, más

los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, al pago de intereses moratorios generados y no cubiertos a razón del 9% (nueve por ciento) anual, contados desde la fecha en que la demandada se constituyó en mora, primero de julio de dos mil catorce, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora, toda vez que éste artículo prevé que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que en el caso se actualice alguna de las causas de excepción que para la no condena por el concepto que nos ocupa, establece el artículo 129 del ordenamiento legal en consulta.

En consecuencia de lo anterior, sáquese a remate el inmueble sujeto a hipoteca y con su producto páguese al acreedor si el deudor no lo hiciera dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 1° 2°, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 Fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 559, 560 y demás relativos 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 y en ella la parte actora **XXXXXX**, a través de su apoderado legal probó los hechos constitutivos de su acción real hipotecaria, en tanto que la parte demandada **XXXXXX**,

no contestó la demanda entablada en su contra, ni ofreció pruebas.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago del crédito otorgado en el contrato base de la acción celebrado por las partes el dieciocho de julio de dos mil cinco.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a pagar a favor del **XXXXXX** actor la cantidad de **192.7045** (ciento noventa y dos punto siete mil cuarenta y cinco) Unidades de Medida y Actualización Mensual, en su equivalente en pesos, que será regulado en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena a la demandada **XXXXXX**, al pago de intereses ordinarios a razón del diez punto cero tres por ciento anual, a partir del primero de junio de dos mil catorce y hasta que se haga el pago total de lo reclamado; cuantía que será determinada en el periodo de ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la demandada **XXXXXX** al pago de intereses moratorios generados y no cubiertos a razón del **9.00%** (nueve por ciento) anual, sobre el saldo insoluto, contados desde la fecha en que la demandada se constituyó en mora, primero de julio de dos mil catorce, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, al pago de gastos y costas a favor de su contraria, cuyo importe será cuantificado en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Sáquese a remate el bien inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago a la actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si no cumpliera voluntariamente con la misma.

NOVENO. 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. Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo proveyó y firma la **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez Primero de lo Civil en el Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**, quien autoriza y da fe.- Doy fe.-

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de lo Civil en el Estado, hace constar que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que la resolución que antecede se publica en lista de acuerdos, en fecha doce de mayo de dos mil veintiuno. Conste.

L'LGLH*

El (la) Licenciado (a) (BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ 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 (1733/2018) dictada en (ONCE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO) por el (Juez PRIMERO CIVIL), constante de (DOCE 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, datos de instrumentos notariales, datos de registro de inmueble, nombres de terceros, 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.