



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0808/2019** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el ***** en contra de ***** , la que se dicta bajo 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"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza y el inmueble objeto de la misma se ubica en esta entidad federativa. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido mediante contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de los demandados, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV. La demanda la presenta el licenciado *****, manifestando que lo hacen en su carácter de Apoderado General para Pleitos y cobranzas del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja ocho a la veintiséis de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia certificada de la escritura número *****, libro número *****, de fecha *****, de la Notaria Pública Número Ciento cincuenta y uno de las de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto el licenciado ***** es apoderado del *****, en virtud del poder que se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas y entre ellas al antes mencionado, el cual se confiere por conducto del apoderado ***** , quien cuenta con facultades para delegar el poder que a su parte le ha otorgado ***** , en su carácter de Director General del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente ***** está legitimado procesalmente para demandar a nombre del ***** , de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el licenciado ***** demanda a ***** , por el pago y cumplimiento de 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 mi poderdante, con fecha ***** , que consta en la Escritura Pública número ***** del volumen ***** del protocolo del Licenciado **OSCAR LÓPEZ VELARDE VEGA**, Notario Público número **VEINTISIETE** de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir al demandado el pago del salgo 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 PRIMERA** del mencionado contrato; **B).-** Por el pago de ***** (*****) veces el salario mínimo mensual vigente, equivalentes a la cantidad de \$***** (***** .) 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 2019, vigente a partir del primero de febrero de

dos mil diecinueve, la cual asciende a la cantidad de **\$84.49 (OCHENTA Y CUATRO PESOS 48/100 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 \$102.68 (CIENTO DOS PESOS 68/100 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 concepto de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria; **C).**- El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón de una tasa de interés de **5.50%** anual sobre el saldo insoluto, contados desde el ***** **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 financiera **PRIMERA numeral 25** 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 ***** , 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 financiera **PRIMERA numeral 24 y DÉCIMA PRIMERA**, 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.”. Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

El demandado ***** mediante escrito presentado el ***** y ratificado ante esta autoridad el ***** , **se allana** a la demanda entablada en su contra.

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, no obstante lo mandado por este precepto legal, atendiendo al allanamiento realizado por el demandado, no se ofertaron pruebas, empero lo anterior no es óbice para que por vía de prueba se estimen los documentos que se acompañaron a la demanda, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial, emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicado en el Apéndice de 1988, parte II, materia civil, página mil ciento cincuenta y cinco de la Quinta Época, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.*

Las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en la copia cotejada del testimonio notarial relativo a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha *****, de la Notaría Pública número Veintisiete de las del Estado, que obra de la foja veintisiete a la treinta y ocho de esta causa y que tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada el actor celebró con el demandado ***** un contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, por el cual el ***** le otorgó al demandado un crédito por

***** veces salarios mínimos mensuales del Distrito Federal y también sujeto a los demás términos y condiciones que señala la parte actora en los hechos de su demanda.

VI. Con los elementos de prueba antes valorados, así como con el allanamiento realizado por el demandado *****, confesión a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dicho demandado se conforma con las prestaciones que le reclaman, así como con los hechos en que se fundan, con lo anterior, la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

En efecto, con las pruebas aportadas se han acreditado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A).** La existencia del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por el ***** con el carácter de acreedor y ***** en calidad de deudor, por un monto de ***** veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, como así lo confiesa el demandado, sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cinco punto cincuenta por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito otorgado en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales a partir de la fecha de firma del Contrato, además a pagar intereses moratorios en adición a los moratorios a razón del nueve por ciento anual, según se desprende del clausulado del Contrato basal, en específico de las cláusulas primera, cuarta, séptima, octava, novena y décima primera, como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1677, 1715 y 2255 del Código Civil vigente del Estado. **B).** Se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

acredita también que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor y derivadas del contrato basal, se constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del ***** sobre el siguiente bien: el inmueble que comprende el terreno y la casa habitación en él construida, ubicada en calle ***** , número ***** , en el lote número ***** , de la manzana ***** , del fraccionamiento ***** , de esta Ciudad, con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE ***** ; al SUR ***** ; al ESTE ***** ; y al OESTE ***** ; como se desprende de la cláusula vigésima quinta del fundatorio de la acción, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad. **C).** Igualmente se justifica que las partes al celebrar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, estipularon que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo convenido para el pago del crédito, entre otras causas, si el acreditado no realizaba en forma puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, según se desprende de la cláusula vigésima primera inciso c) del fundatorio de la acción; y **D).** Se ha probado igualmente que el demandado dejó de cubrir desde la mensualidad de ***** hasta la presentación de la demanda, que lo fue el ***** , es decir, incumplió con las obligaciones a su cargo convenidas en el fundatorio de la acción, que adeuda la cantidad equivalente a ***** veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, por concepto de capital no cubierto, así como intereses ordinarios desde el mes de ***** y moratorios, según lo señala así la parte actora y a lo que el demandado **se allanó** mediante escrito presentado ante esta autoridad el ***** , ratificado el ***** ,

que por tanto, se da la causal de vencimiento anticipado indicada en el inciso anterior.

VII. En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir las mensualidades en los términos estipulados en dicho Contrato, al haber dejado de cubrir sus pagos mensuales desde el correspondiente al mes de ***** y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, incurriendo con ello en la causal de vencimiento estipulada en el inciso c) de la cláusula vigésima primera del fundatorio de la acción, por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, se declara vencido anticipadamente el plazo convenido por las partes para el pago del crédito no cubierto y derivado del contrato basal, consecuentemente se condena a ***** a pagar al actor la cantidad de ***** **VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE**, por concepto de crédito adeudado y de conformidad con lo que establece el artículo 2255 del Código Civil vigente del Estado.

Igualmente se condena al demandado ***** a cubrir a su contraria respecto a la suerte principal indicada, los intereses ordinarios y moratorios, los primeros de ellos a razón de la tasa anual del cinco punto cinco por ciento anual y los moratorios a razón del nueve por ciento anual, los primeros a partir del uno de ***** y los moratorios a partir del *****, y ambos hasta que se haga pago total de la suerte principal a que ha sido condenada, lo anterior es así, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715, 1718 y 1884 del Código Civil, ambos vigentes del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Estado, pues las partes establecieron como obligación del acreditado, que este cubriría intereses ordinarios sobre el crédito otorgado y para el caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago cubriría en adición intereses moratorios, por lo que al darse el incumplimiento de la demandada por cuanto a sus obligaciones de pago, da derecho a la parte actora en exigir el pago del crédito adeudado y sus anexidades, de acuerdo a lo que señalan los preceptos legales supra citados.

No se hace condenación especial en gastos y costas por considerar que en el caso se está en el supuesto previsto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que no será condenado en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia y lo cual se da en el caso, dado que la parte demandada se allanó a la demanda instaurada en su contra.

En mérito de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad, virtud a que esta norma indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555, 558 al 560-F y demás relativos del

Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción.

SEGUNDO. Que el demandado ***** se allanó a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso c) de la cláusula vigésima primera del fundatorio de la acción.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar al actor la cantidad de ***** **VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE**, por concepto de crédito adeudado.

QUINTO. Igualmente se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria intereses ordinarios y moratorios sobre el crédito adeudado, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. No se hace condena alguna por cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO. En consecuencia, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia.

OCTAVO. 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo resolvió y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta ciudad capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ** por ante su Secretario de Acuerdos, licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA**, que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **ocho de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

*L'SPDL/Kahv**

C E R T I F I C A C I Ó N

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0808/2019** dictada en **siete de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **seis** fojas útiles por ambas caras. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de

Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre de la parte actora, nombre de la parte demandada, nombre del apoderado del actor, poder notarial (número de la escritura, libro y fecha, nombre del apoderado con facultades para delegar, nombre del Director del Instituto), contrato basal (número de escritura, volumen y fecha), suerte principal (veces el salario mínimo y su equivalente), fechas generan intereses ordinarios y moratorios, fecha de presentación y ratificación del escrito de allanamiento del demandado, crédito otorgado, datos de identificación del bien inmueble objeto del juicio (calle, número, lote, manzana, fraccionamiento, superficie, medidas y colindancias), fecha que el demandado dejó de cubrir la mensualidad del contrato basal, fecha de presentación de demanda, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.**