

Aguascalientes, Aguascalientes, veintisiete de febrero de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** 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 se ubica en esta Ciudad Capital. 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 obra 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 otorgado en contrato de apertura de crédito 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 la demandada, contrato que consta en escritura pública 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, 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 presentan los Licenciados ***** , ***** , ***** Y ***** manifestando que lo hace en su carácter de apoderados para pleitos y cobranzas del ***** y para acreditar la calidad con que se ostentan, acompañan a su demanda la documental que obra de la foja nueve a la diecisiete 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 escritura ***** , del libro ***** , del primero de noviembre de dos mil dieciséis, de la Notaría Pública número ***** de las del Distrito Federal, acreditándose con la misma que en efecto los profesionistas en

..... son apoderados del, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se les otorgó a su favor el poder que se confiere por conducto del Licenciado apoderado legal del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente los profesionistas señalados están legitimados procesalmente para demandar a nombre del, de conformidad con lo que disponen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil y 4 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes en el Estado.

Con el carácter que se ha indicado, los Licenciados, Y demandan 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 CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado con mi poderdante, con fecha del trece de septiembre de dos mil cinco, que consta en la escritura pública numero, del Volumen, del protocolo del Notario Público número de los del Estado el Licenciado, 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 reembolso insoluto de capital, intereses, y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales establecidas en la clausula **DECIMA TERCERA** del mencionado contrato; **b) Por el pago de 125.5269294 (CIENTO VEINTICINCO PUNTO CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, equivalentes a la cantidad de \$288,071.75 (DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETENTA Y UN PESOS 75/100 M.N.) por concepto de capital no cubierto, cantidad que se deriva del dictamen contable que se acompaña al presente**

ocurso emitido por el contador público ***** en el cual se detalla de manera por demás explícita los pagos realizados efectivamente por la parte demandada, así como su aplicabilidad y la generación de cantidades accesorias; c) Por el pago de **74.51891886 (SETENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, equivalentes a la cantidad de **\$144,325.68 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 68/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios no cubiertos, calculados hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete más los que se sigan generando, de conformidad con la clausula **CUARTA** del contrato base de la acción en relación con el dictamen contable ya citado y que acompaña al presente ocursu; d) Por el pago de **73.87335068 (SETENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SESENTA Y OCHO)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, a la cantidad de **\$148,642.41 (CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 41/100 M.N.)** por concepto de intereses moratorios no cubiertos, calculados hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete más los que se sigan generando, de conformidad con la clausula **SEXTA** estipulación 3 del contrato base de la acción en relación con el dictamen contable ya citado y que acompaña al presente ocursu; e) Para que mediante sentencia judicial se ordene la subasta judicial del bien inmueble dado en garantía hipotecaria del pago del crédito concedido a su favor del demandado para el caso de que el demandado no cumpla voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas; f).- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente Juicio hasta su total solución.". Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

La demandada *****, mediante escrito presentado el veintidós de enero del presente año y ratificado ante esta autoridad el mismo día, se allanó a la demanda entablada en su contra, por lo que resta analizar únicamente los elementos constitutivos de la acción.

V.- Establece el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: **“Confesada expresamente la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación, se citará el negocio para sentencia.”** Hipótesis que cobra aplicación al caso, pues como ya se ha indicado, la demandada ***** mediante escrito presentado el veintidós de enero del presente año y ratificado ante esta autoridad el mismo día, se allanó a la demanda entablada en su contra y lo cual puede darse en cualquier estado del proceso y que por tratarse de un acto voluntario, no es susceptible de revisión, a menos de hallarse en la voluntad algún vicio que la invalide, como error, violencia o dolo. se tienen por plenamente probados los hechos de la demanda, la procedencia del derecho invocado por el actor y las pretensiones reclamadas por éste.

Independientemente de lo anterior, se procede a valorar la documental pública que la parte actora acompañó a su demanda y que obra de la foja dieciocho a la treinta y ocho de esta causa, a la que se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha trece de septiembre de dos mil cinco, de la Notaría Pública número ***** del Estado; documental de la cual se desprende que en la fecha indicada la demandado *****,

celebrado entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria que señala la parte actora en su demanda, de una parte el ***** en su carácter de acreedor y de la otra parte *****, en su carácter de deudora y por el cual el instituto le otorgó a la acreditada un crédito equivalente a ciento cuarenta y seis punto cuatro mil trescientos treinta y ocho veces el salario mínimo general mensual del Distrito Federal, con las condiciones y términos que señala la parte actora en su demanda y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

VI.- Con los elementos de prueba aportados y allanamiento de la demanda por parte de la demandada, se han acreditado los hechos de la misma y con ellos de manera fehaciente:

A).- La existencia del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, que en fecha trece de septiembre de dos mil cinco celebraron el ***** en calidad de acreedor y de la otra parte ***** como deudora, contrato por el cual ésta recibió un crédito de la parte actora por la cantidad de ciento cuarenta y seis punto cuatro mil trescientos treinta y ocho veces el salario mínimo mensuales del Distrito Federal, a cubrir en un plazo de treinta años contados a partir de la firma del contrato basal, además el haberse obligado a cubrir intereses ordinarios sobre dicho crédito y para el caso de incumplimiento moratorios, así como a cubrir el crédito mediante descuentos a su salario y que efectuaría su patrón, según se desprende de las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato basal, que como podrá apreciarse se dan los elementos de existencia que para el señalado contrato y la hipoteca exigen los artículos 1675, 2255 y 2769 del Código Civil vigente en el Estado; **B).-** Se acredita

también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la parte demandada y derivadas del contrato base de la acción, constituyó hipoteca sobre el siguiente bien inmueble: Lote ***** de la manzana *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad con una superficie de ***** cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en **** metros con lote *****; AL SUR; en *** metros con calle *****; AL ESTE; en **** metros con lote *****; AL OESTE; en ***** metros con lote *****, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado; **C).**- Igualmente se justifica que las partes al celebrar el contrato, estipularon que el ***** podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, entre otras causas, si la acreditada dejaba de cubrir por causas imputables a su parte dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las cuotas de amortización del crédito, según se desprende de la Clausula décima tercera inciso 1) del contrato basal. Y **D).**- Se ha probado igualmente que la demandada ***** dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en los términos convenidos, desde septiembre de dos mil diecisiete y hasta que se presentó la demanda que fue el diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, con ello el haber incurrido en la causal de vencimiento anticipado del plazo que se señala en el inciso anterior, consecuentemente se dan los elementos para la procedencia de la acción de vencimiento anticipado del plazo que ha ejercitado la parte actora.

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 estipulado en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, toda vez que

la demandada ***** dejó de cubrir los pagos mensuales a que se obligo, incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado del plazo estipulada en la cláusula décima tercera inciso 1), por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado, se declara vencido anticipadamente el plazo convenido por las partes para el pago del crédito que se adeuda, en consecuencia se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de **CIENTO VEINTICINCO PUNTO CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO** veces el salario mínimo mensual vigente en el distrito federal, por ser la cantidad que resta de los pagos efectuados por la parte demandada previo al incumplimiento de dicho contrato.

También se condena a la demandada a cubrir a la parte actora intereses ordinarios y moratorios, más no en la medida que lo pretende, pues de las cláusulas cuarta y sexta del contrato basal, no se desprende que se estipulara la coexistencia de ambos tipos de interés, por lo que la condena sobre el pago de los mismos es en la medida siguiente: los intereses ordinarios desde la celebración del contrato que fue el trece de septiembre de dos mil cinco y hasta septiembre de dos mil diecisiete, a una tasa del siete punto setenta por ciento anual, pues así se estipulo la Clausula cuarta del señalado contrato; y los moratorios a una tasa del nueve por ciento anual, según se estipulo así la Clausula sexta del multicitado contrato, desde octubre de dos mil diecisiete *-mes que se toma en cuenta en virtud de que la parte actora reconoce que la demandada dejó de pagar desde septiembre de dos mil diecisiete por lo que la mora comenzó a generarse en el mes inmediato posterior-* y hasta que se haga pago total del crédito adeudado y a que fue condenada la parte

demandada. Condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señala el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece: **“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...”**. En observancia a esto y además a que la parte demandada resulta perdidosa, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

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 el Estado, 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 reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado 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 la demandada ***** se allanó a la demanda.

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 la décimo tercer inciso 1) del contrato basal.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a la demandada ***** a pagar al ***** la cantidad de **CIENTO VEINTICINCO PUNTO CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO** veces el salario mínimo mensual vigente en el distrito federal, por concepto de crédito que adeuda.

QUINTO.- También se condena a la parte demandada al pago de intereses ordinarios y moratorios, mismos que deben cuantificarse en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO.- Se condena igualmente a la parte demandada a cubrir al actor 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.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que referan las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S Í, definitivamente lo sentenció y firman el Juez Segundo Civil del Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos del veintiocho de febrero de dos mil dieciocho. Conste.

*L'KACR/dspa**