

Aguascalientes, Aguascalientes, treinta de mayo de dos mil dieciocho.

**V I S T O S** los autos del expediente número \*\*\*\* relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por \*\*\*\*, (hoy \*\*\*\*), en contra de \*\*\*\* la que se dicta bajo los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S :**

**I.** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.

**II.** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo dispone que será juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y en el presente caso se ejercita la acción real hipotecaria y el inmueble motivo del mismo se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgador, aunado a ello las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, por lo que se actualiza el supuesto del artículo 137 del código antes mencionado.

**III.** Es procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de demandarse el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y 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 debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por tanto se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan que es procedente la vía Hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del contrato garantizado con hipoteca 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 \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderado de \*\*\*\*\* personalidad que acredita con la copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja ocho a la dieciocho de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la Instrumento notarial, número ciento diez mil doscientos treinta y siete de libro dos mil nueve, que consigna el poder que a favor del profesionista señalado otorga \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado \*\*\*\*\* y con facultad para hacerlo, mismo que confiere a favor de varias personas y entre ellas del Licenciado \*\*\*\*\*, así bien dicho profesionista está facultado para demandar a nombre de la Institución bancaria antes mencionada, de conformidad con lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha señalado, el **Licenciado \*\*\*\*\*** demanda en la Vía Especial Hipotecaria a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A) Por la declaración judicial de**

vencimiento anticipado del **CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE EN FORMA DE APERTURA CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebros mi representada con la ahora parte demandada mediante Escritura Pública número QUINCE MIL SEIS, volumen 570, de fecha doce de agosto del dos mil cuatro, otorgado ante la fe del LICENCIADO \*\*\*\*\*, Notario Público Número 22 de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes, bajo el número 31 del Libro 4239 de la sección Primera del Municipio de Aguascalientes de fecha 26 de octubre de dos mil cuatro, así como bajo el número 9 del Libro 1629 de la sección Segunda del Municipio de Aguascalientes de fecha 06 de noviembre de dos mil cuatro por haber incurrido la parte demandada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula DECIMA CUARTA inciso a) del referido Contrato, lo cual se acreditará en su momento procesal oportuno. **B).** Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de **128, 560.20 UDIS lo que equivale a \$704,964.48 (SETECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 48/100 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. **C).** Por el pago de los **INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS**, pactados en el contrato de referencia en los términos de la cláusula SEPTIMA Y NOVENA del citado instrumento, a partir de la fecha de presentación de esta demanda y hasta la total solución del presente negocio. **D).** La **ejecución de la garantía** otorgada a favor de nuestra representada ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria. **E).** Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine.” Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Posteriormente a la radicación de la demanda, comparece \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado de \*\*\*\*\* , personalidad que acredita con la copia certificada del instrumento notarial número diecisiete mil novecientos noventa y cinco del libro dos mil ciento cuarenta y cinco del que se desprende que \*\*\*\*\* representado \*\*\*\*\* , con facultad para hacerlo otorga poder a favor del

Eliminado: <sp>

profesionista indicado, para que comparezca en la presente causa, en representación de dicha institución bancaria. Con el carácter que se ha indicado comparece en esta causa y con la copia certificada del instrumento notarial número ciento diecisiete mil novecientos sesenta y dos, libro dos mil ciento cuarenta y cuatro, de la notaria pública número ciento treinta y siete de las de la Ciudad de México, acredita que \*\*\*\*\*, fue fusionada por absorción o incorporación por \*\*\*\*\*, en virtud de lo anterior se reconoce a esta última como nueva parte actora del presente juicio; pues a dichas documentales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a los emitidos por fedatario público, por lo que con dichas documentales \*\*\*\*\*, acredita estar facultado para comparecer en esta causa a nombre de \*\*\*\*\*.

La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

**"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del

derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.".

Pues bien, del análisis que se hace de las constancias que integran la presente causa y que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y esencialmente las que corren agregadas a fojas ciento veintiuno a la veinticinco de esta causa, de la misma se desprende que la demandada fue emplazada en términos de ley, pues el notificador a quien se encomendó realizar la diligencia, al constituirse en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquel en donde vive la demandada y cerciorado de esto por así habérselo manifestado \*\*\*\*\*, quien manifestó ser su sobrino y vivir ahí, procedió emplazar a la demandada por conducto de su informante, dejándole cedula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó las diligencias y se le entregó copias de la demanda, indicándole además que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda instaurada en su contra y recabando la firma de la persona con quien se entendió la diligencia, cumpliendo así con todo lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no obstante esto los demandados no dieron contestación a la demanda.

**IV.** En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la parte actora expone en su

escrito de demanda una serie de hechos como constitutivos de la acción ejercitada y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ~~oírse~~ y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en el primer testimonio al contrato de crédito simple con garantía hipotecaria relativo al testimonio de la escritura pública número *quince mil seis*, volumen quinientos setenta del protocolo de la notaría pública número veintidós de las del Estado relativo al primer testimonio el cual consta de la foja *diecinueve a treinta y uno de los autos*, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a 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, con la cual se acredita que el doce de agosto de dos mil cuatro, las partes de esta causa celebraron Contrato de Compraventa, Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por **\*\*\*\*** la que fue fusionada a **\*\*\*\*\***, quedando esta como existente, en calidad de acreditante y de la otra parte **\*\*\*\*\*** con el carácter de acreditada, en los términos y condiciones que se desprenden de la misma los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el estado de cuenta visible en las fojas de la *treinta y dos a la treinta y seis de los autos*, a la que se le concede pleno valor en observancia a lo que disponen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se ajusta a lo pactado por las partes en el contrato de apertura de crédito basal, con la cual se justifica que la demandada dejó de realizar el pago de sus amortizaciones mensuales desde la que se generó con fecha treinta y uno de diciembre de dos mil quince,

sus intereses ordinarios y moratorios.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 341 y 345 del Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad, la cual resulta favorable a la parte actora, esencialmente la no contestación de la demanda y esto conlleva a observar a favor de la accionante lo previsto en el artículo 228 del citado ordenamiento legal y así tener a la demandada por admitiendo los hechos de la demanda al no suscitar controversia alguna.

Y la **PRESUNCIONAL** la que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado con el contrato basal, la obligación de la demandada de cubrir el crédito otorgado mediante amortizaciones mensuales y si afirma la parte actora que a la fecha en que la demandó, dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis había dejado de pagar las amortizaciones desde la que se generó el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, tomando en consideración que los pagos serían por mensualidades vencidas a más tardar los días primero de cada mes y a la fecha en que accionó ya había transcurrido la mensualidad referida, sus intereses ordinarios, ya que era suficiente el dejar de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al contrato base de la acción para que se actualizara la causal de vencimiento anticipado a que se refiere la cláusula décima cuarta inciso A) del contrato base de la acción, por tanto, correspondía a la demandada demostrar el pago de las mismas, ya que exigir esto a la actora equivaldría a obligarla a probar una negación que no encuadra en ninguno de los supuestos del artículo 236 del Código

Proceso Civil vigente del Estado y si la demandada no hizo valer excepción alguna, de esto surge presunción grave a favor de la accionante de que tal circunstancia deriva de ser cierto que no cubrió los conceptos antes señalados: presuncional a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado.

V. Pues bien con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió ha lugar a establecer que la parte actora acredita de manera fehaciente: **A)**. La existencia del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria que en fecha ~~doce de agosto de dos mil cuatro~~, celebraron las partes de esta causa, \*\*\*\*\*, (\*\*\*\*\*), en calidad de acreditante y de la otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de acreditada, por el cual esta última recibió de la sociedad señalada un crédito original por la cantidad de 160,666.00 unidades de inversión y del cual dispuso en su totalidad a la firma del contrato base, crédito respecto al cual se obligó ó a cubrir intereses ordinarios, así como a pagarlo en un plazo máximo de veinticinco años, estipulándose además para el caso de impago el cubrir intereses moratorios, según lo establecido en las cláusulas tercera, sexta, séptima, octava y novena del indicado contrato, como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exige el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y que son el consentimiento y el objeto. **B)**. Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada y derivadas del contrato base de la acción, esta constituyó hipoteca en segundo lugar y grado a favor de la parte actora, sobre el siguiente bien: Casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\*, número ciento \*\*\*\*\*, construida sobre el lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* en la Ciudad de



Eliminado: <sp>

Aguas calientes, con una superficie de c\*\*\*\*\*, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, \*\*\*\*\*; AL NOROESTE, \*\*\*\*\*; AL SURESTE, \*\*\*\*\* y AL SUROESTE, en \*\*\*\*\*; 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 la acreditante podía ser por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, entre otras causas, si el acreditado dejaba de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviera obligado conforme al contrato, según se observa de la cláusula décima cuarta inciso A); **D**). Igualmente se ha justificado que la demandada incurrió en la causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, al dejar de pagar puntualmente las mensualidades correspondientes y que se debían realizar a partir del treinta y uno de diciembre de dos mil quince, pues conforme a lo establecido en la cláusula sexta del contrato basal, las amortizaciones mensuales se cubrirían por mensualidades vencidas más tardar el día último de cada mes, luego entonces si en el estado de cuenta que se exhibió y que es de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, se señala como mensualidad no cubierta la del mes de diciembre de dos mil quince que debería cubrirse al día treinta y uno de diciembre del indicado año y si aunado a esto se considera la presentación de la demanda que lo fue el dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, consecuentemente a esta fecha se habían dejado de pagar las mensualidades referidas.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo para el pago de lo que se le adeuda, en virtud del crédito que le otorgó a la demandada, toda vez que ésta incurrió en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso A) de cláusula décima cuarta

del contrato base de la acción, por lo que de acuerdo a lo que establecen los artículos 78 del Código de Comercio y 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se declara vencido anticipadamente el plazo que en el contrato estipularon las partes para el cumplimiento de la obligación principal y se condena a \*\*\*\*\*, a pagar a \*\*\*\*\* la cantidad de 92,984.43 UNIDADES DE INVERSIÓN, por concepto de crédito que adeudan y de acuerdo al valor que tengan en moneda nacional dichas unidades a la fecha en que se realice el pago, toda vez que incurrió en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso ) de la cláusula décima cuarta del Contrato basal, pues dicho monto es el capital adeudado al momento de impago.

También se condena a la demandada al pago de intereses ordinarios y moratorios sobre el saldo insoluto del crédito, los primeros a una tasa del nueve punto treinta y dos por ciento anual a partir del uno al treinta y uno de diciembre de dos mil catorce y los moratorios a una tasa resultante de multiplicar por uno punto cinco la tasa ordinaria y que se regularan a partir del uno de enero de dos mil quince y hasta que se haga pago total del crédito adeudado, de conformidad con lo que establece el artículo 78 del Código de Comercio y lo estipulado en las Clausulas séptima y novena del fundatorio de la acción, los que se regularan en ejecución de sentencia atendiendo a las bases establecidas en líneas que anteceden, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 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 demandada resultó la parte perdedora, se procede condenarla a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio.

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 le condenó a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado, en 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 mismos.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción II, 223 al 228, 551 reformado, 552 al 554, 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 \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.** Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, dado que la parte demandada dejó de cubrir los pagos mensuales a que se obligó e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso A) de la cláusula

décima cuarta del Contrato basal.

**CUARTO.** En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* a pagar a \*\*\*\*\* la cantidad de 92,984.43 UNIDADES DE INVERSIÓN, de acuerdo al valor que en pesos moneda nacional tenga a la fecha en que se realice el pago, por concepto de crédito que adeudan.

**QUINTO.** También se condena a la parte demandada a cubrir a la parte actora, intereses ordinarios y moratorios los cuales deben regularse en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases señaladas en el último considerando de esta resolución.

**SEXTO.** Igualmente se condena a la demandada, al pago de los gastos y costas del presente juicio a favor de la actora.

**SÉPTIMO.** En consecuencia 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 demandada en esta sentencia, si no lo hacen dentro del término de ley.

**OCTAVO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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

Eliminado: <sp>

personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**NOVENA.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el **LICENCIADO ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** C. Juez Octavo de lo Civil de esta Capital, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza. Doy fe.

**JUEZ**

**SECRETARIA**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho. Conste.