

Aguascalientes, Aguascalientes, nueve de enero de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 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 en 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 comandados, 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 hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y cobranzas del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda las documentales publicas que obran de la foja diez a la quince de esta causa y que por referirse a testimonio notariales tienen alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles

vigente del Estado, documentales con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- La copia certificada relativa al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública interina de la Notaría número ***** de las de la Ciudad de Tlalnepantla de Baz del Estado de México y visto de la foja doce a la diecisiete, queda plenamente acreditado el poder otorgado por el Maestro ***** como Director del ***** y que realiza con la facultad que le confiere el artículo 23 de la propia ley de dicho Instituto, lo que hace a favor de ***** y a quien le otorga entre otras facultades el poder otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros, lo que legitima al Apoderado para otorgar poderes a favor de terceras personas.

b).- Con la copia certificada correspondiente al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria interina de la número diecisiete de las de la Ciudad de Tlalnepantla de Baz, Estado de México y agregada a los autos de las fojas diez y once de esta causa, queda plenamente acreditado que ***** en calidad de Apoderado del *****, confirió poder a favor de varias personas y entre ellas de *****.

De acuerdo con lo anterior se tiene que el accionante ***** está legitimado procesalmente para demandar a nombre del *****, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426, 2434 y 2446 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 Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**, celebrado con mi poderdante, con fecha **veinticuatro de febrero de dos mil diez**, que consta en la escritura pública número ***** del volumen ***** del protocolo del Licenciado ***** , Notario Público número veinte 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 al demandado 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 **VIGESIMA PRIMERA** del mencionado contrato; **B.-** Por el pago de **151.3719 VSMM (CIENTO CINCUENTA Y UNO PUNTO TRES, SIETE, UNO, NUEVE)** veces el salario mínimo mensual vigente en la Ciudad de Mexico, equivalentes a la cantidad de **\$406,606.72 (CUATROCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS 72/100 M.N.)** por concepto de **capital no cubierto**, que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal salario mínimo, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado por el correspondiente al número de días promedio de cada mes, es decir treinta y cuatro, por el salario mínimo diario vigente en el Ciudad de México establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, el cual asciende a la cantidad de **\$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.)**. 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 del anexo "B", así mismo de la clausula **NOVENA** del anexo "A" ambos del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de garantía hipotecaria; **C.-** El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del 5.9% anual sobre el saldo insoluto, contados desde octubre de dos mil dieciséis, fecha en que la demandada omitió realizar las amortizaciones a que se había obligado, más los que se

sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo, tal y como quedo pactado en el **ANEXO "B"**, así como en la **CLAUSULA DECIMA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**, documento base de la acción; **D.-** El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos, a razón del 10.1 % anual sobre el saldo insoluto, contados desde octubre de dos mil dieciséis, fecha en la que la demandada se constituyo en mora, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Ciudad de México el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal y como quedo pactado en el **ANEXO "B"**, así como en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**, documento base de la acción; **E.-** Además de las cantidades que se reclaman con anotación, le 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.

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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 demandados 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

oponers 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. Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Seminario Judicial de la Federación 1917-1995. desprendiéndose de las mismas que la demandada fue emplazada en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cerció de ser el domicilio de la demandada *****, por así haberselo manifestado la propia demandada y a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y se le hizo saber que no se le entregaban copias de los documentos que se acompañaron a la misma por exceder de veinticinco fojas e indico que los mismos quedaban a su disposición en la Secretaría del Juzgado para que se impusiera de su contenido, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma de la demandada, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así la demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

V.- Establece el artículo 235 del Código de

Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***;

en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el testimonio notarial relativo a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha *****, de la Notaría Pública número Veinte de las del Estado y sus anexos, que obra de la foja dieciocho a cincuenta y siete 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; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada el actor celebró con la demandada ***** un contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, por el cual el ***** le otorgó a la demandada un crédito por CIENTO TREINTA Y SIETE PUNTO SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO 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.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a la prueba antes valorada y por lo precisado en la misma, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber acreditado dicha parte la celebración del Contrato basal y con esto la obligación de la deudora de cubrir el crédito que se le otorgo por dicho Contrato mediante pagos mensuales consecutivos, luego entonces si la parte actora sostiene que no ha cumplido con los pagos mensuales a que se obligo, correspondía a la demandada la carga de la prueba de encontrarse al corriente sobre dichos pagos, de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no aportar prueba alguna para acreditar esto, surge presunción grave de que solo cubrió aquellos que señala la parte actora en el punto octavo de hechos de su demanda; presuncional a la cual se le otorga pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Con los elementos de prueba antes valorados 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 deudora, por un monto de CIENTO TREINTA Y SIETE PUNTO SEIS MIL OCHOCIENTAS VEINICINCO veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, sobre el cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cinco punto nueve 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 a una tasa anual resultante de sumar a la tasa ordinaria el cuatro punto dos por ciento según se desprende del clausulado del Contrato, Condiciones Generales de Contratación y Carta de Condiciones Financieras Definitivas que como anexo del Contrato se exhiben, 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 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 INFONAVIT sobre el siguiente bien: inmueble que forma parte del régimen de propiedad en *****, con una superficie de cuarenta y tres punto ciento cinco metros cuadrados, de las medidas y colindancias que se describen en el antecedente decimo del Contrato de Compraventa que se consigna en el fundatorio de la acción y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo, 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 dejaba de cubrir por causas imputables a él, dos pagos mensuales consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, según se desprende de la cláusula vigésima primera inciso c) de las Condiciones Generales de

Contratación del fundatorio de la acción; y **D).**- Se ha probado igualmente que el demandado dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en los términos convenidos en el contrato, al haber cubierto desde el mes de marzo de dos mil diez y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, únicamente cuarenta pagos mensuales para la amortización de su crédito, según lo señala así la parte actora y no lo controvierte el demandado, 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 varias mensualidades desde el mes de marzo de dos mil quince y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veinticinco de enero del año próximo pasado, incurriendo con ello en la causal de vencimiento estipulada en el inciso c) de la cláusula vigésima primera de las Condiciones Generales de Contratación 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 **CIENTO CINCUENTA Y UNO PUNTO TRES MIL SETECIENTOS DIECINUEVE VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, por concepto de

crédito adeudado y de conformidad con lo que establece el artículo 2255 del Código Civil vigente del Estado.

También se condena al demandado al pago de intereses ordinarios y moratorios, pues en aras de lo que establecen los artículos 1677, 1715, 1718 y 1884 del Código Civil vigente del Estado, 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 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, por lo que se le condena a cubrir intereses ordinarios y moratorios en la medida siguiente: los ordinarios a una tasa del cinco punto nueve por ciento anual los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del ocho de septiembre de dos mil dieciséis y hasta el seis de noviembre del señalado año, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado y al haberse estipulado que al dejar de cubrir dos mensualidades consecutivas daría derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal y además por considerar que al aceptar la actora el pago de la mensualidad de septiembre de dos mil dieciséis sin reservarse el derecho al cobro de intereses ordinarios, se presumen cubiertos los anteriores de acuerdo a lo que establece el artículo 1961 del Código antes invocado; y en cuanto a los intereses moratorios a una anual resultante de sumar a la ordinaria cuatro punto

dos por ciento, los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del siete de noviembre de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se sigan generando hasta el pago total del crédito adeudado, con iguales fundamentos legales que se han mencionado en líneas que anteceden.

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 ***** ni tan siquiera dio contestación a la demanda y resultar perdidosa, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan 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 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 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 ***** no dio contestación 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 el inciso c) de la cláusula vigésima primera de las condiciones Generales de Contratación del fundatorio de la acción.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar al actor la cantidad de **CIENTO CINCUENTA Y UNO PUNTO TRES MIL SETECIENTOS DIECINUEVE VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, por concepto de crédito adeudado.

QUINTO.- También se condena a la parte demandada a cubrir al actor intereses ordinarios y moratorios sobre el crédito adeudado, mismos que se cuantificarán 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 lo dispuesto por los artículos 1º 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 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 refieren el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARÍA

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha *****. Conste.

L'APM/Shr*

LAHOREN OFFICE