

Aguascalientes, Aguascalientes, diecisiete de julio de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/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 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 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 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 presenta la Licenciada

*****, manifestando que lo hace en su carácter de Representante Legal del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja once a la veintiocho 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 número *****, del libro ***** de fecha veintiuno de julio de dos mil diecisiete, de la Notaría Pública número ***** de las de la Ciudad de México Distrito Federal, acreditándose con la misma que en efecto la Licenciada ***** es Apoderada del *****, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorga a favor de varias personas y entre ellas a la mencionada profesionalista, poder que se confiere por conducto del Licenciado ***** como Apoderado del Instituto señalado y con facultad para hacerlo según se desprende del anexo que se acompaña a la documental antes valorada, pues se refiere a una copia de la instrumental publica que consigna el poder que le fue conferido y comprendiendo entre otras facultades la de otorgar poderes en representación del instituto, lo que legitima procesalmente a la Licenciada ***** para intervenir en la presente causa a favor del *****, de conformidad con lo que disponen los artículos 23, 24, 2418, 2426, 2434 y 2446 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, la

Licenciada ***** demanda a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“1. El Vencimiento Anticipado del Plazo para el Pago y Cancelación del Crédito Otorgado,** toda vez que la parte demandada dejó de cubrir por causas imputables a estos, más de dos pagos consecutivos de las cuotas para la amortización del crédito en un mismo año y en consecuencia reclamo además: **2. El pago por concepto de Suerte principal/Capital de \$43,519.00 (Doscientos Cuarenta y Tres Punto Cinco mil Ciento Noventa)** veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, antes Distrito Federal, equivalente a la fecha **14 de octubre de 2009 a \$244,836.74 (Doscientos Cuarenta y Cuatro Mil Ochocientos Treinta y Seis Pesos 74/100 M.N.).** Cantidad que se desprende de la certificación de adeudos firmada por persona facultada por el ***** (INFONAVIT) para tal efecto, de fecha **24 de abril de 2019.** **3. Por concepto de Intereses No Cubiertos/ Intereses Ordinarios,** el pago de **1,542.00 (Uno Punto Cinco Mil Cuatrocientos Veinte)** veces el salario mínimo vigente para la Ciudad de México, antes Distrito Federal, de **9.5% (nueve punto cinco por ciento) anual,** equivalente a la fecha **14 de octubre de 2009 a \$59,420.37 (Cincuenta y Nueve Mil Cuatrocientos Veinte Pesos 37/100 M.N.).** calculados al día **24 de abril de 2019** tal y como se desprende la certificación de adeudos a que me refiero en el párrafo que antecede. **4. Por concepto de Intereses Moratorios,** los que se generen y se sigan generando hasta la total resolución del presente juicio, a razón de: **Tasa resultante de sumar la Tasa Anual del 4.2% y la Tasa Anual de Interés Ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en la cláusula octava del contrato,** sobre amortizaciones vencidas y no pagadas en términos del contrato base de la acción. **5. En caso de negativa de pago, se ordene hacer efectiva la garantía hipotecaria otorgada**

a favor de nuestra Representada, en los términos y condiciones de las cláusulas del contrato fundatorio de la acción, y de acuerdo con las disposiciones del Capítulo IV del Título Décimo, a excepción del Artículo 481 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Aguascalientes y en consecuencia, se ordene sacar a remate el bien inmueble ubicado en **CALLE: *****, NÚMERO *****, FRACCIONAMIENTO ***** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS. 6.** El pago de los gastos y costas que se generen 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 *****, se allana a la demanda mediante escrito presentado el diez de julio de dos mil diecinueve y ratificado ante esta autoridad en la misma fecha de su presentación, por lo que auto de esta misma fecha se tiene al demandado por allanándose a la demanda instaurada en su contra, por lo que únicamente resta por analizar si se dan los elementos constitutivos de la acción.

V.- Establece el artículo 32 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, el demandado *****, se allano 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. En consecuencia de lo anterior, 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 veintinueve a la treinta y cuatro y sus anexos que fueron agregados de la foja treinta y cinco a la cuarenta y siete 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 quinientos sesenta y seis, de fecha *****, de la Notaría Pública número ***** de las del Estado; documental de la cual se desprende que en la fecha indicada el demandado ***** celebró, entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción en su carácter de acreditado y de la otra parte el ***** en su carácter de acreedor y por el cual este le otorgó al demandado un crédito por la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE 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 los demandados, 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 catorce de octubre de dos mil nueve celebraron el ***** en calidad de acreedor y de la otra parte ***** como acreditado, contrato por el cual éste recibió un crédito de aquel por la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA PUNTO OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE veces el Salario Mínimo General Mensual del Distrito Federal, a cubrir en un plazo de treinta años contados a partir de la firma del contrato basal y que lo fue el veintinueve de octubre de dos mil nueve, además el haberse obligado a cubrir intereses ordinarios sobre dicho crédito a razón de una tasa del nueve punto cinco por ciento anual y para el caso de incumplimiento a pagar intereses moratorios a una tasa resultante de multiplicar la tasa ordinaria por cuatro punto dos por ciento, así como a cubrir el crédito mediante descuentos a su salario y que efectuaría su patrono, según se desprende de las cláusulas primera del Contrato de Crédito basal, así como cláusulas octava, novena, decima y decima segunda del Anexo primero relativo a las Condiciones Contractuales Generales y segundo anexo que se refiere a la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, como podrá apreciarse, de lo anterior se desprende los elementos de

existencia que para el señalado contrato exigen los artículos 1675 y 2255 del Código Civil vigente en el Estado; **B).**- Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de la obligaciones de la parte demandada y derivadas del contrato base de la acción, constituyó hipoteca sobre el siguiente bien inmueble: *****, según se desprende del antecedente primero y clausula segunda del fubndatorio de la acción, 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 Instituto podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, entre otras causas, si el acreditado 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 ***** inciso c) de las Condiciones contractuales Generales que forman parte del Contrato basal. Y **D).**- Se ha probado igualmente con el allanamiento de la demanda, que el demandado ***** dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en los términos convenidos, desde la celebración del contrato y hasta que se presentó la demanda que fue el nueve de mayo del año en curso, 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 el demandado ***** 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 vigésima Primera inciso c) de las Condiciones Contractuales Generales del Contrato, 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 al demandado ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO CINCO MIL CIENTO NOVENTA veces el Salario Mínimo General Mensual del Distrito Federal, por concepto de crédito adeudado.

También se condena al demandado a cubrir a la parte actora intereses ordinarios y moratorios sobre el saldo del crédito adeudado, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2264 del Código Civil vigente del Estado ya que así fue estipulado en las clausulas Décima y Décima Segunda de las Condiciones Contractuales Generales que forman parte del Contrato base de la acción y los cuales son en la medida siguiente: los

intereses ordinarios por la cantidad de uno punto cinco mil cuatrocientos veinte veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal, adeudados al veinticuatro de abril de dos mil diecinueve y además a cubrir los que se han erogado desde esa fecha y hasta la presentación de la demanda que lo fue el nueve de mayo de dos mil diecinueve, los que se regularan en ejecución de sentencia a una tasa del nueve punto cinco por ciento; y los moratorios a partir del día siguiente de la fecha antes indicada y hasta que se haga pago total del crédito adeudado, a una tasa del trece punto setenta por ciento anual que es la resultante de sumar a la tasa ordinaria una tasa del cuatro punto dos por ciento, esto en razón de que no se estipulo que los intereses ordinarios y moratorios coexistieran.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señalar 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 perdedora, se les condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del 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 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 el demandado ***** se allano 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 que se obligó e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en la cláusula ***** del contrato basal.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se

condena al demandado ***** a pagar al ***** la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO CINCO MIL CIENTO NOVENTA** 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 sobre el saldo del crédito adeudado, 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, se que se 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 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 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.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **dieciocho de julio de dos mil diecinueve**. Conste.

L'APM/Shr*