

Aguascalientes, Aguascalientes, **cuatro de junio de dos mil diecinueve.**

**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 estos 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 la Licenciada \*\*\*\*\*, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental pública que obra de la foja veintitrés a la treinta y nueve de esta causa y que por referirse a un cotejo notarial tiene 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 cotejada de la escritura número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, de fecha *dieciséis de agosto de dos mil dieciocho*, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de la Ciudad de México, 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 otorgó a favor de varias personas y entre ellas a la mencionada profesionista, el cual se confiere por conducto de \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderado y con facultades para hacerlo, pues le fue otorgado poder por conducto del Director General de dicho instituto licenciado \*\*\*\*\*, igualmente con facultades para otorgarlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente la Licenciada \*\*\*\*\* está legitimada 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, 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, mas de dos pagos consecutivos de las cuotas para amortización del crédito en un mismo año y en consecuencia reclamo además: 2.- El pago por concepto de Suerte Principal / Capital de 94.0000 (Noventa y Cuatro mil Cero Cero Cero) veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal, equivalente a la fecha 3 de julio de 2006. Cantidad que se desprende de la certificación de adeudos firmada por persona facultada por el \*\*\*\*\* para tal efecto, de fecha 10 de Diciembre de 2018; 3.- Por concepto de Intereses no Cubiertos / Intereses Ordinarios, el pago de 17.0490 (Diecisiete mil Cero Cuatrocientos Noventa) veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, calculados al día 10 de Diciembre de 2018; tal y como se desprende de 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, 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 favor de nuestra Representada, en los términos condiciones de las cláusulas del contrato fundatorio de 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 \*\*\*\*\* PLANTA \*\*\*\*\* DEL \*\*\*\*\*; DE LA CALLE \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\* , DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\*; DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS; 6.- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio; 7.- El pago de la cantidad que resulte de la actualización de los montos y/o cantidades a las que sean condenados el hoy demandado, y la cual se hará valer en Ejecución de Sentencia hasta la fecha en que sea totalmente cubierto el saldo del crédito, conforme lo acordado por las partes en la **Cláusula Primera del Contrato de Crédito**.". 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 diecisiete de mayo de dos mil diecinueve y ratificado ante esta autoridad el veintinueve del indicado mes y año, **se allana** a la demanda entablada en su contra.

V. Establece el artículo 23 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."**, no obstante lo mandado por este precepto legal, atendiendo al allanamiento realizado por el demandado, las pruebas ofertadas no se desahogaron, 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 tres de julio de dos mil seis, de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, que obra en la foja once a la veintidós 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 el demandado \*\*\*\*\* un contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, por el cual el \*\*\*\*\* le otorgó al demandado un crédito por NOVENTA Y TRES PUNTO NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE 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 **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en la que denomina acta de requerimiento de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, dirigido al demandado \*\*\*\*\*, la que obra a fojas sesenta y uno y sesenta y dos de los autos, documental a la que no se le concede valor probatorio en términos de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido únicamente por la parte actora, cuyo contenido no

se encuentra adminiculado con diverso medio de convicción.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la copia simple del estado de cuenta certificado y emitido por el licenciado \*\*\*\*\* quien se ostenta como Gerente de Área Jurídica de la parte actora, con especificación de cantidades y conceptos de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, mismo que obra fojas cincuenta y siete a la sesenta de autos; a la que no se le concede valor en término de lo que establecen los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido no se encuentra adminiculado con medio de convicción alguno.

**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 NOVENTA Y CUATRO 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 cuatro punto veinte 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, 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 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 \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, nivel \*\*\*\*\* del inmueble sujeto al régimen de \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, en esta Ciudad con la superficie de área exclusiva de cuarenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados cajón de estacionamiento número \*\*\*\*\*, indiviso veinticinco por ciento, con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE en tres punto ocho metros con \*\*\*\*\*; al SURESTE en nueve punto noventa y seis metros con departamento \*\*\*\*\*; al SUROESTE L.C. tres punto cero ocho metros con \*\*\*\*\*, al NOROESTE en seis punto treinta y seis metros con \*\*\*\*\* 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 é, 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 las mensualidades de noviembre y diciembre de dos mil catorce, de enero a diciembre de dos mil quince, de enero a junio, agosto a diciembre, estos de dos mil dieciséis, de enero a abril y septiembre a diciembre de dos mil diecisiete y de enero a mayo de dos mil dieciocho, es decir, incumplió con las obligaciones a su cargo convenidas en el fundatorio de la acción, que adeuda la cantidad equivalente a diecisiete punto cero cuatrocientos noventa veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, por concepto de intereses no cubiertos e interés ordinarios, según lo señala así la parte actora y a lo que el demandado **se allanó** mediante escrito presentado ante esta autoridad el *diecisiete de mayo de dos mil diecinueve*, ratificado el *veintinueve del indicado mes y año*, 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 la correspondiente al mes de noviembre y diciembre de dos mil catorce, de enero a diciembre de dos mil quince, de enero a junio, agosto a diciembre, estos de dos mil dieciséis, de enero a abril y septiembre a diciembre de dos mil diecisiete y de enero a mayo de dos mil dieciocho, 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 **NOVENTA Y CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN LA HOY 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 **DIECISIETE PUNTO CERO CUATROCIENTOS NOVENTA VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN LA HOY CIUDAD DE MÉXICO**, por concepto de intereses no cubiertos e intereses ordinarios generados al día *diez de diciembre de dos mil dieciocho*, por así haberlo señalado la parte actora en el numeral tres de las prestaciones de su escrito inicial de demanda, a la cual el demandado \*\*\*\*\* se allanó y tuvo como cierto la prestación indicada que le fuera reclamada.

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 cuatro punto veinte por ciento y los moratorios a razón del nueve por ciento anual, a partir del *once de diciembre de dos mil dieciocho*, y hasta que se haga pago total de la suerte principal a que ha sido condenada, lo anterior es así, pues en primer lugar debe estarse al principio de congruencia que debe prevalecer en toda resolución y a lo solicitado por la parte accionante en su escrito inicial de demanda, lo anterior con fundamento en lo que establece el

artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles así como lo que establecen los artículos 1677, 1715, 1718 y 1884 del Código Civil, ambos vigentes del 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 aneidades, 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,

3°, 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 **NOENTA Y CUATRO VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, por concepto de crédito adeudado.

**QUINTO.** Igualmente se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria la cantidad de **DIECISIETE PUNTO CERO CUATROCIENTOS NOVENTA VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, por concepto de intereses no cubiertos e intereses ordinarios generados al diez de diciembre de dos mil dieciocho.

**SEXTO.** También se condena a la parte demandada a cubrir al actor 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.

**SÉPTIMO.** No se hace condena alguna por

cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** Con fundamento en lo dispuesto por 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 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.

**DÉCIMO.** 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 **cinco de junio de dos  
mil diecinueve**. Conste. *L' SPDL/Miriam\**