

Aguascalientes, Aguascalientes,
veinticinco de marzo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente ***** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ***** 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 establecen los artículos 97 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señalan que es juez competente aquel al cual los litigantes se hubieren sometido expresamente, renunciando clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez al que se someten; hipótesis que cobra aplicación al caso toda vez que las partes al celebrar el contrato basal y concretamente en su cláusula trigésima sexta relativa a la jurisdicción, manifiestan que para la interpretación y cumplimiento del contrato se

someten a las leyes, jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes y que renuncian a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios pudiera corresponderles, lo que justifica la competencia de esta autoridad para conocer de la presente controversia.

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 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 la demandada, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Poza Rica, Veracruz 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 **** y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado legal de ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda copia certificada del testimonio notarial que obra a fojas once a la catorce de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos

281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, misma que consigna el poder general que otorga la sociedad mercantil demandante por conducto de su presidente del Consejo de Administración y con facultades para expedirlo, lo que hace a favor de *****, que por tanto éste tiene facultad para demandar a nombre de la sociedad mercantil denominada ***** de acuerdo a lo que establecen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, ***** demanda en la vía especial hipotecaria a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***A) Para que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos para el pago del crédito que dio a lugar a este juicio y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital, intereses y demás anexidades legales, en virtud de que ésta no efectuó puntualmente los pagos para cubrir las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción y demás liquidaciones a su cargo; B) Con motivo de lo anterior, por el pago de la cantidad de \$42,127.62 (DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS 62/100 M.N.) por concepto de SALDO INSOLUTO, que corresponde a la disposición que llevo a cabo la parte demandada de conformidad con la clausula SEGUNDA del CAPITULO TERCERO de LA APERTURA DE CRÉDITO CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA, del contrato base de la acción, que se relaciona con el estado de cuenta certificado de fecha 30 de septiembre de 2017, que se anexa a la presente, para destinar dicho monto para la adquisición de la garantía hipotecaria señalada en el contrato y descrita a continuación; C) Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de INTERESES ORDINARIOS de conformidad***

con lo dispuesto por la **clausula CUARTA, CAPITULO TERCERO** del contrato base de la acción y al estado de cuenta certificado que en original se exhibe como **ANEXO 4**, a razón de cuatro diferentes porcentajes en periodos de intereses vencidos a las tasas de intereses anuales fijas. Comenzando de la mensualidad uno a la treinta y seis, aplicaría un interés de **10.84% (DIEZ PUNTO OCHENTA Y CUATRO POR CIENTO)**. Siguiendo las mensualidades treinta y siete a la setenta y dos, aplicaría un interés de **11.52% (ONCE PUNTO CINCUENTA Y DOS POR CIENTO)**. Por consiguiente, de las mensualidades setenta y tres a la ciento ocho, aplicaría un interés de **12.21% (DOCE PUNTO VEINTIUNO POR CIENTO)**. Por último, de las mensualidades ciento nueve a la doscientos cuarenta aplicaría un interés de **12.89% (DOCE PUNTO OCHENTA Y NUEVE POR CIENTO)**. Todos los anteriores generados desde el día 01 de febrero de 2017, es decir que aplicaran diferentes tasas de interés dependiendo de la fecha en la que el incumplimiento comenzó y los que se sigan venciendo hasta que el demandado liquide totalmente el crédito que tiene para con mi representada, y que serán regulados en ejecución de sentencia; **D)** Por el pago de la cantidad que resulte por concepto **PRIMAS DE SEGURO** generadas a partir del 01 de febrero de 2017 que seguirán generándose hasta el finiquito de suerte principal con sus anexidades mismas que serán reguladas en ejecución de sentencia de conformidad a lo dispuesto en la **clausula DECIMA PRIMERA del CAPITULO TERCERO** del contrato base de la acción; **E)** Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **GASTOS DE COBRANZA**, de conformidad con la **Cláusula VIGÉSIMA QUINTA CAPITULO TERCERO** del Contrato basal, que se han generado a partir del 01 de febrero de 2017, mismos que seguirán acumulándose durante el presente juicio y que serán regulados en ejecución de sentencia; **F)** Por el pago de los gastos y costas que se originen por tramitación del presente juicio, en virtud de ser el incumplimiento de obligaciones y pago de la parte demandada, la que provoca el ejercicio de las acciones derivadas.”. Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil,

ambos vigentes del Estado.

El demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, lo que fue analizado por auto de fecha dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, por lo que, se procede al estudio de la acción ejercida

V. 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 fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita ofreció y se le admitieron pruebas valorándose en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio relativo al instrumento notarial número *****, de fecha *treinta de junio del año dos mil doce*, volumen *****, de la notaria pública número ***** de las de la ciudad de Poza Rica, Veracruz, visible de foja diecisiete a la treinta y dos de los autos de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; medio de convicción con la cual se acredita que en la fecha mencionada las partes de este juicio celebraron contrato de Crédito simple y constitución de garantía hipotecaria, ***** con el carácter de acreedora y de la otra parte *****, en calidad de acreditado, por el monto, términos y condiciones que refleja la documental que se ha valorado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la copia certificada del pagaré de fecha *veintinueve de junio del año dos mil doce*, suscrito

por ***** por la cantidad de \$246,900.06 (doscientos cuarenta y seis mil novecientos pesos 00/100 M. N.) visible en foja cuarenta y ocho de los autos, de fecha veintinueve de junio de dos mil doce, documento al cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que se dice signado por las partes de este juicio, que si bien no fue reconocido expresamente, tampoco fue objetado por el demandado y por el contrario, se encuentra adminiculado con el documento que se ha valorado en líneas que anteceden, relativo al contrato fundatorio de la acción, pues de la cláusula décima novena se advierte que las partes convinieron en su suscripción; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada la parte demandada suscribió a favor de la actora un título de crédito de los denominados pagarés, en los términos y condiciones que se advierten de la misma, así como, que dicho título de crédito forma parte integral del contrato basal.

Las **DOCUMENTALES SIMPLES**, consistentes en las copias simples o impresiones de comprobantes de pago interbancario de fechas die y veinte de agosto del año dos mil doce, visibles a fojas ciento seis y ciento siete de los autos, documentos a los que no se les concede valor probatorio alguno, en términos de lo que refieren los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido no se encuentra adminiculado con diverso medio de convicción, pues si bien, en dichos documentos se indican los nombres tanto de la actora como del demandado, igualmente refiere a diversas personas, sin que exista elemento alguno

que lo ligue con la litis del presente asunto, de ahí que no se le conceda valor probatorio.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el Estado de cuenta certificado de fecha *treinta de septiembre del año dos mil diecisiete*, expedido por la ********, en su calidad de Contadora Facultada por la persona moral *********, visible de la foja ochenta y dos a la noventa y tres de los autos, a la que se le concede pleno valor de conformidad con lo que dispone los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido se encuentra adminiculado con la documental pública valorada en primer lugar en el presente apartado, del que se advierte los términos y condiciones en que se obligó el demandado con la actora, en específico a realizar los pagos a su cargo; documental con la que se acredita que respecto al crédito reclamado, existe un saldo por la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS**.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el documento señalado como Liquidación de Crédito Individual, de fecha *veintinueve de junio de dos mil doce*, expedido por la persona moral denominada ********* y signado por el demandado visible en foja ciento diez de los autos, documento al que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por las partes, que no fue objetado y cuyo contenido se encuentra adminiculado con el contrato basal, pues se advierte que es la disposición del crédito para cubrir el pago a la empresa denominada *********, como así se desprende de la cláusula segunda del contrato de compraventa que se encuentra consignado en la documental de referencia,

acreditándose con esto que a la suscripción del fundatorio de la acción la parte demandada dispuso del crédito para que fuera entregado a la parte vendedora en el contrato de compraventa.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable a la parte actora dado el alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber acreditado la obligación de pago a cargo del demandado y relativa a las mensualidades a cubrir respecto al crédito que se le otorgó mediante el contrato base de la acción, por lo que si dicha parte ha señalado que la demandada incumplió con el pago de las mismas a partir de la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que demandó, que fue el once de diciembre de dos mil diecisiete, corresponde a la demandada la carga de la prueba por cuanto al pago de las mismas y no obstante esto no justifica el pago de las mensualidades comprendidas en dicho periodo, de donde se desprende presunción grave de que el demandado dejó de pagar las mensualidades a que se obligó en los términos pactados en el contrato basal, a partir de la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecisiete; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. De acuerdo al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, de acuerdo a los siguientes razonamientos lógico-jurídicos y disposiciones legales:

Con los elementos de prueba aportados, ha acreditado de manera fehaciente: **A).** La existencia del Contrato de Crédito simple y Constitución de garantía Hipotecaria, que en fecha treinta de junio de dos mil doce celebraron las partes de esta causa, **** en calidad de acreditante y de la otra parte ***** con el carácter de acreditado, por el cual éste recibió de la sociedad señalada un crédito por la cantidad de **Doscientos cuarenta y seis mil novecientos pesos con seis centavos** y sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios, crédito a pagar mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos a partir del primero de agosto de dos mil doce, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, cuarta, sexta y séptima del contrato indicado; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exige los artículos 1794 del Código Civil Federal y 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y que son el consentimiento y el objeto respecto al Contrato señalado. **B).** Se acredita también que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada y derivadas del contrato, dio en garantía hipotecaria en primer lugar y a favor de la acreditante, el siguiente inmueble: Casa-habitación ubicada en *****, número *****,

construida en el lote número *****, de la manzana número **, del condominio *****, del conjunto habitacional o colonia *****, en el municipio de *****, la cual tiene una superficie de treinta y tres punto noventa y siete metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en tres punto diez metros con *****, en uno punto cuatrocientos setenta y cinco metros y en igual medida con vivienda *****; AL ESTE, en siete metros y punto sesenta metros, con *****; AL SUR, en tres punto quince metros con área común del *****; AL OESTE en tres punto sesenta metros y tres punto cuarenta metros con vivienda ***** y en punto sesenta y dos metros con área común; propiedad a la cual le corresponde un porcentaje indiviso del uno punto noventa mil seiscientos tres por ciento, sobre los bienes comunes, 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, estipularon que la acreditante podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, entre otras causas, si el acreditado no efectuaba en forma total y puntual uno o más de los pagos a que se obligó respecto al crédito otorgado mediante el contrato basal, según se desprende de su cláusula vigésima segunda inciso a) del mismo; y **D)**. Se ha probado igualmente que el demandado dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en el contrato, desde la correspondiente al mes de febrero de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que se presentó la demanda, que lo fue el once de diciembre de dos mil diecisiete, 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 estipulado en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir en los términos estipulados las mensualidades comprendidas de febrero de dos mil diecisiete al mes de diciembre del indicado año, incurriendo con ello en la causal de vencimiento estipulada en el inciso a) de la cláusula vigésima segunda del contrato, por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 78 del Código de Comercio, 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 a ***** la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS** por concepto de crédito adeudado.

También se condena a la demandada al pago de intereses ordinarios sobre el saldo insoluto del crédito reclamado y que se ha precisado en la parte final del apartado anterior, a una tasa del once punto cincuenta y dos por ciento mensual en virtud de que al dejarse de cubrir las mensualidades se dio por concluido el plazo para el cumplimiento del contrato y esto fue desde el primero de febrero de dos mil diecisiete, fecha a la cual regía la tasa señalada, según se desprende del apartado b. de la cláusula cuarta del contrato basal, intereses que se regularán en

ejecución de sentencia desde el primero de febrero de dos mil diecisiete y hasta que se haga pago total del crédito adeudado, en apego a lo convenido y previsto por el artículo 78 del Código de Comercio, de que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparece que quiso obligarse.

Se absuelve a la demandada del pago de las primas de seguro y gastos de cobranza, prestaciones que se le reclaman en los incisos D) y E) del proemio de la demanda, en observancia a lo siguiente: En cuanto a las primas de seguro que se reclaman, en virtud de lo estipulado en la cláusula vigésima segunda del contrato basal, al señalarse que el plazo estipulado se da por vencido al darse alguna de las causas de vencimiento establecidas en dicha cláusula, luego entonces si la demandada dejó de pagar las amortizaciones a que se obligó desde el primero de febrero de dos mil diecisiete y darse así la causa de vencimiento anticipado del plazo señalado en el inciso a) de la señalada cláusula desde ese momento ya no se genera la prestación indicada, además de considerar que para tener derecho la parte actora en exigir el pago de las primas de seguro generadas en momento posterior al incumplimiento, ameritaba el justificar que su parte las cubrió, para así tener derecho a exigir el reembolso de lo pagado y sin que en el caso aportara prueba alguna para acreditar su derecho a reclamar el pago de las mismas; y por cuanto a los gastos de cobranza, porque no acredita las gestiones de cobranza que justifiquen la pretensión en este sentido.

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 el demandado ***** ni tan siquiera dio contestación a la demanda, luego entonces se da el supuesto de la norma indicada y por ello se condena al demandado 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 pague 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, 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 ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el contrato de Crédito con garantía hipotecaria base de la acción, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó en el mismo e incurrió con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula vigésima segunda de tal contrato.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a * *** a pagar a ***** la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS**, por concepto de crédito que adeuda.

QUINTO. También se condena al demandado a pagar a la parte actora intereses ordinarios, mismos que se regularán en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Se condena también al demandado al pago de los gastos y costos del juicio.

SÉPTIMO. Se absuelve al demandado del pago de las primas de seguro y gastos de cobranza que se le reclaman en los incisos D) y E) del proemio del escrito de demanda.

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 al demandado en esta sentencia, si éste no lo hace dentro del término de ley.

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 ellas 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 sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta 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 publica en lista de acuerdos de fecha **veintiséis de marzo de dos mil diecinueve.** Conste.

L´SPDL/Miriam*