

Aguascalientes, Aguascalientes, a quince de diciembre del dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2018 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, en observancia a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es juez

competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis ya que la acción ejercitada es de tal naturaleza y el inmueble se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado; 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 Simple con Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de los demandados, 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 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, 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 es presentada por los Licenciados *****, señalando que lo hacen en su carácter de apoderados de *****, anteriormente denominada *****, que también fue denominada *****, que inicialmente fue *****, carácter que acreditan con las documentales públicas que acompañaron a su demanda y obran de la foja nueve a la sesenta y uno de esta causa, las cuales tienen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fueron expedidas por fedatarios en el ejercicio de sus funciones y con las cuales se prueba lo siguiente:

1. Con la documental relativa a la copia certificada del testimonio notarial de la escritura pública número Cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y siete, del libro mil doscientos treinta y siete, de fecha veintinueve de mayo del dos mil catorce, de la Notaría Pública Número Ciento ochenta y seis de las del Distrito Federal, queda plenamente acreditado que mediante Sesión del Consejo de Administración de *****, celebrada el veintitrés de enero de dos mil catorce y con la facultad que le fue conferida para otorgar poderes, confiere Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor de varias personas y entre ellas a los Licenciados *****,

consecuentemente estos acreditan el carácter con que se ostentan y que los legitima procesalmente para demandar a nombre de la institución Bancaria mencionada, 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, los licenciados *****, demandan a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- Por la declaración Judicial del Vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que originalmente celebró ***** ahora denominada ***** con las ahora parte demandada mediante Escritura Pública número TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES Volumen DOS MIL CUARENTA Y OCHO, de fecha cinco de noviembre de dos mil ocho, otorgado ante la Fe del Licenciado Oscar López Velarde Vega, Notario Público número Veintisiete de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 2, del Libro Número 6599, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, así como bajo el número 326, del Libro 2062 de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, por haber incurrido la parte demandada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la cláusula DÉCIMA SEXTA del Capítulo Cuarto del contrato fundatorio; B) Como consecuencia de lo anterior, reclamamos el pago de la cantidad de 108,668.75 Udis (CIENTO OCHO MIL SEISCIENTAS SESENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSIÓN), que al día 28 de noviembre de 2017 es de 5.879750 (cinco punto**

ocho siete cinco cero) y equivalen a la cantidad de **\$638,945.08 (SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 08/100 M.N.)** por concepto de **Capital Exigible** que se reclama por esta vía procesal, tratándose del remanente del Capital dispuesto y no pagado del crédito originalmente otorgado; **C) Por el pago de la cantidad de 12,040.61 Udis (DOCE MIL CUARENTA PUNTO SESENTA Y UNA UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que al día 28 de noviembre de 2017 es de 5.879750 (cinco punto ocho siete nueve siete cinco cero) y que equivalen a la cantidad de **\$70,795.78** por concepto de **Capital Vencido** y no pagado del crédito originalmente otorgado, más el que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo; **D) Por el pago de la cantidad de 47,507.03 Udis (CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTAS SIETE PUNTO CERO TRES UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que al día 28 de noviembre de 2017 es de 5.879750 (cinco punto ocho siete nueve siete cinco cero) y equivalen a la cantidad de **\$279,329.43 (DOS CIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 43/100 M.N.)** por concepto de **Intereses Ordinarios** vencidos y no pagadas causados hasta el día 28 de noviembre de 2017, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula QUINTA, del Capítulo Cuarto del Contrato fundatorio, y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno; **E) Por el pago de la cantidad de 3,045.89 Udis (TRES MIL CUARENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y NUEVE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que al día 28 de noviembre de 2017 es de 5.879750 (cinco punto ocho siete nueve siete cinco cero) y equivalen a la cantidad de **\$17,909.07 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS**

NUEVE PESOS 07/100 M.N.) por concepto de **Seguros** generados y no pagados hasta el día 28 de noviembre de 2017, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula DÉCIMA CUARTA del Capítulo Cuarto del Contrato fundatorio, y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno; **F) Por el pago de la cantidad de 2,447.46 Udis (DOS MIL CUATROCIENTAS CUARENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSIÓN)**, que al día 28 de noviembre de 2017 es de 5.879750 (cinco punto ocho siete nueve siete cinco cero) y equivalen a la cantidad de **\$14,390.45 (CATORCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS 45/100 M.N.)** por concepto de **Comisiones** generadas y no pagadas hasta el día 28 de noviembre de 2017, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total de adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula CUARTA, del Capítulo Cuarto del Contrato fundatorio, y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno; **G) Por el pago de la cantidad de 4,698.96 Udis (CUATRO MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SEIS UNIDADES DE INVERSIÓN)** que al día 28 de noviembre de 2017 es de 5.879750 (cinco punto ocho siete nueve siete cinco cero) y equivalen a la cantidad de **\$ 7,628.72 (VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 72/100 M.N.)** por concepto de **Intereses Moratorios** vencidos y no pagadas causados hasta el día 28 de noviembre de 2017, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula SEXTA del Capítulo Cuarto del Contrato fundatorio, y que serán cuantificados en el Incidente de

Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno; **H)** Toda vez que las obligaciones indicadas en los incisos B), C), D), E), F) Y G) que anteceden fueron denominadas en Unidades de Inversión, y la conversión de UDIS a Moneda Nacional que se detalla en cada uno de los apartados que anteceden esta formulada con efectos en Pesos Moneda Nacional que se generen en adición a la cantidad indicada en los párrafos anteriores, con motivo de los ajustes que sufra la paridad entre las Unidades de Inversión y el Peso Moneda Nacional, entre la fecha antes indicada y la fecha efectiva del pago, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión, y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día primero de Abril de mil novecientos noventa y cinco, además de lo estipulado por las partes en la Cláusula PRIMERA del Contrato fundatorio de la acción; **I)** 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, para que con el producto de la venta se paguen a la accionante las prestaciones reclamadas; **J)** Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine.”. Acción prevista por los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Los demandados ***** no dieron contestación a la demandada instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió

al emplazarlos, 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 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. *Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.*

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia, esencialmente a las actuaciones que obran a fojas ciento cuarenta y tres a ciento cincuenta y dos, de las cuales se desprende que los demandados ***** fueron emplazados en términos de ley, pues las diligencias correspondientes se realizaron en el

domicilio señalado por la parte actora como aquél en donde viven los demandados y cerciorado de ser su domicilio por así habérselo manifestado *****, quien dijo trabajar en dicho domicilio como empleada domestica, firmando las cédulas de notificación, aunado a esto el notificador se cercioro con el dicho de dos vecinas del número treinta y treinta y uno respectivamente, de quienes se tomo su media filiación, manifestando que los demandados si viven en dicho domicilio y que la persona con quien se entendi6 la diligencia es su empleada domestica, persona esta por cuyo conducto procedió a emplazar a los demandados ***** mediante cédulas de notificación que dejó en poder de su informante y en las que se insertaron de manera íntegra los mandamientos de autoridad que ordenaron el emplazamiento, se les dejaron copias de la demanda y se les hizo saber que no se les entregaban copias de los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas y que aquellos quedaban en la secretaría del juzgado para que se impusieran de su contenido, haciéndoseles saber que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabándose la firma en el acta correspondiente de la persona con quien se entendi6 la diligencia, luego entonces el emplazamiento se ajusto a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos

Civiles vigente del Estado.

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 el precepto legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y visto a fojas treinta y seis a la sesenta y uno de este asunto, la que tiene alcance probatorio pleno en observancia a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la escritura pública número cuarenta y nueve mil setecientos treinta y siete, libro mil doscientos cuarenta y dos, de fecha dieciséis de julio del dos mil catorce, de la Notaría Pública número ciento ochenta y seis de las del Distrito Federal; documental de cuyos antecedentes se desprende lo siguiente:

Del antecedente XVII, la protocolización del acta de Asamblea General extraordinaria de Accionistas de ***** O, de fecha trece de diciembre del dos mil doce, en la que se tomaron entre otros acuerdos, adoptar la modalidad de *****,

para quedar en lo sucesivo como ***** Del antecedente XX, que mediante la Asamblea General ordinaria y extraordinaria de accionista de ***** de fecha trece de diciembre del dos mil trece, se tomaron entre otros acuerdos, el cambiar el régimen y modificar la denominación de la sociedad, para quedar como *****.

Del antecedente XXI, que mediante Asamblea General extraordinaria de accionistas de ***** de fecha dieciocho de junio del dos mil catorce, se aprobó incluir en la denominación de la sociedad las palabras *****, para quedar con razón social de *****

Dado lo anterior, se ha probado de manera fehaciente que *****, quien en el contrato base de la acción funge como sociedad acreditante, es actualmente *****, lo que conlleva a establecer que esta institución cuenta con legitimación activa para ejercitar la acción real hipotecaria que emana del fundatorio de la acción, por ser la titular del crédito otorgado a los demandados mediante el contrato basal, cobra aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial. **LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal

entre los interesados. *Época: Décima Época. Registro: 2019949. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/206. Página: 2308*

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el testimonio que se acompañó a la demanda y obra de la foja sesenta y dos a la ochenta y uno de esta causa, que por corresponder a la escritura publica número treinta y seis mil trescientos treinta y tres, volumen dos mil cuarenta y ocho, de fecha cinco de noviembre del dos mil ocho, de la Notaria Pública número veintisiete de las del Estado, tiene pleno valor en observancia a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria de una parte ***** hoy ***** en su carácter de acreedora y de la otra parte los demandados ***** en calidad de acreditados, por el cual la Sociedad Mercantil mencionada les otorgó a estos un crédito por la cantidad de CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTAS SETENTA Y UNO PUNTO CUARENTA Y TRES UDIS, sobre el cual los acreditados se obligaron a cubrir intereses ordinarios a una tasa del ocho punto setenta por ciento anual y a cubrir el crédito y sus intereses mediante trescientos pagos mensuales

consecutivos de acuerdo a la tabla de pago establecida al celebrar el Contrato basal, sujeto este a los demás términos y condiciones que comprende la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, **entre esto, lo estipulado por las partes en la cláusula décima sexta y que le es desfavorable al actor, al desprenderse de la misma el haber pactado las partes que en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato por parte de la acreditada, se daña por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previsto en el contrato o derivado de él y en cualquiera de los eventos que se describen en dicha cláusula, cláusula que en una correcta exegesis conlleva a establecer que bastaba que se diera cualquiera de los eventos que en la mencionada cláusula se describen, para que el plazo estipulado sobre el cumplimiento de la obligación principal se diera por vencido, luego entonces no queda supeditado esto a la voluntad de las partes sino a la existencia de cualquiera de dichos eventos.**

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en la caratula del contrato que se consigna en la documental antes

valorada, la tabla de amortizaciones e impresión de las disposiciones legales a que se sujeto el contrato, documentales que se acompañaron a la demanda y obra de la foja ochenta y dos a la noventa y seis de esta causa, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que dispone el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio, lo que cobra aplicación pues cada uno de los documentos mencionados fueron suscritos por los demandados y no obstante esto no los objetaron, consecuentemente con los mismos se tiene por acreditado lo siguiente:

> Que en efecto, en la Caratula del contrato basal se establecieron, entre otros datos, el monto del crédito otorgado, tasa ordinaria anual que se cobraría y el plazo para el pago del crédito y como fecha de cada mes para efectuar el pago el día primero, así como las comisiones que aplicarían.

> De la tabla de amortizaciones, que los pagos iniciarían el primero de diciembre del dos mil ocho y así sucesivamente hasta concluir el primero de octubre del dos mil treinta y tres, por el monto que cada uno de sus rubros se especifica.

> Con la documental señalada en último término, el haberles dado a conocer a los acreditados el marco jurídico a que se sujetaba el contrato basal.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el estado de cuenta que se acompaña a la demanda y visto de la foja noventa y siete a la ciento cuatro de esta causa, a la que se le otorga pleno valor, de acuerdo a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al estar administrada en el contenido de las documentales antes valoradas y además a la circunstancia de que proviene de la institución de crédito acreedora y en razón de esto gozan de la presunción de buena fe que deriva de la regulación estricta de las disposiciones de carácter general que señala la Comisión Bancaria y de Valores, que de acuerdo a lo que disponen los artículos 90 y 100 de la Ley de Instituciones de Crédito, las entidades reguladas por esta Ley tienen la obligación de registrar en su contabilidad todo acto o contrato que signifique una variación en el activo o en el pasivo el mismo día en que se efectuó; documental con la cual se acredita que para el primero de marzo de dos mil trece los demandados efectuaron su último pago, quedando como saldo del crédito otorgado y pendiente de cubrir, por la cantidad de **CIENTO VEINTE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO PUNTO VEINTIOCHO UNIDADES DE INVERSIÓN.**

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable en parte a la actora, en virtud del 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.

Más también le es desfavorable, en razón de lo pactado en la cláusula décima sexta del contrato basal, de que el plazo se haría por vencido anticipadamente y sin necesidad de declaración judicial, si los acreditados incumplían con cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato, por lo que de acuerdo a esto y a lo que señala la parte actora en el punto diez de hechos de su demanda, de que los demandados incumplieron con el pago de sus obligaciones desde las que debieron cubrir el primero de abril del dos mil trece, consecuentemente a partir de ese momento se dio la hipótesis de vencimiento indicada anteriormente, existiendo como saldo del crédito la cantidad de CIENTO VEINTE MIL QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO PUNTO VEINTIOCHO UNIDADES DE INVERSIÓN.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de no haber justificado la parte demandada el

encontrarse al corriente en los pagos de las amortizaciones mensuales a que se obligo en el fundatorio de la acción, esto no obstante de que le corresponde la carga de la prueba en cuanto al cumplimiento de su obligación de pago, de donde surge presunción grave a favor de la parte actora, de que la omisión de elementos de prueba sobre ello obedece a que no se ha cumplido con los pagos de las mensualidades estipuladas en el contrato base de la acción, desde la fecha que indica la parte actora; presuncional que merece alcance probatorio pleno acorde a lo previsto por el artículo 352 del citado ordenamiento legal.

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, en observancia a los siguientes razonamientos lógico-jurídicos y disposiciones legales:

En efecto, con los elementos de prueba aportados la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).-** La existencia del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, que en fecha cinco de noviembre del dos mil ocho celebraron las partes de este juicio, ***** hoy ***** en calidad de acreditante y de la otra parte ***** con el carácter de acreditados, por el cual estos recibieron de la Sociedad Mercantil señalada un crédito por la cantidad de

CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTAS SETENTA Y UNO PUNTO CUARENTA Y TRES UNIDADES DE INVERSIÓN, a cubrir mediante trescientos pagos mensuales consecutivos, por el monto y en las fechas que se establecen en la tabla de amortizaciones que se exhibe también como parte de los fundatorios de la acción, además a pagar intereses ordinarios a una tasa del ocho punto setenta por ciento anual 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 respecto al Contrato basal; **B).**- Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados y derivadas del fundatorio de la acción, estos constituyeron hipoteca en primer lugar y grado de prelación en favor de la acreditante, sobre el siguiente bien inmueble: *****, 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 base de la acción, estipularon como causas de vencimiento anticipado del plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal, entre otras, si la parte acreditada dejaba de pagar puntualmente una o mas mensualidades derivadas del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria base de la acción, según se desprende de la

cláusula Décima sexta inciso a) de dicho Contrato; y **D).**- Se ha probado igualmente que los demandados dejaron de cubrir las mensualidades a que se obligaron en el Contrato, desde la que debieron pagar el primero de abril de dos mil trece y hasta el dieciséis de enero del dos mil dieciocho que fue cuando se presentó la demanda, pues los demandados no aportaron prueba alguna para justificar los pagos correspondientes a dicho periodo, 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 pagar las mensualidades estipuladas en el Contrato, desde la que debieron cubrir el primero de abril de dos mil trece y hasta el dieciséis de enero del dos mil dieciocho, fecha en que se presentó la demanda, dándose la causal de vencimiento estipulada en el inciso a) de la cláusula Décima Sexta 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, por lo que se condena a ***** a pagar a *****, **la cantidad de CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSIÓN** por corresponder a la cantidad reclamada por la parte actora como saldo del crédito adeudado, de acuerdo al principio de congruencia que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Igualmente se condena a la parte demandada, a cubrir a la actora interés ordinarios y moratorios sobre el saldo insoluto del crédito otorgado a los demandados y que es de CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSIÓN, de conformidad con lo que dispone el artículo 78 del Código de Comercio y de acuerdo a lo pactado en las cláusulas quinta y sexta inciso b) del fundatorio de la acción, los cuales se regularan en ejecución de sentencia en la medida siguiente: los intereses normales, desde el primero de marzo del dos mil trece al último del señalado mes y año, a una tasa de **8.70% anual**; y los intereses moratorios desde el primero de abril del dos mil trece a la fecha y demás que se sigan generando hasta el pago total del crédito adeudado, a una tasa del **17.40% anual** que es la resultante de multiplicar por dos la tasa ordinaria, de acuerdo a lo estipulado en el inciso b) de la última de las

clausulas mencionadas. Condena anterior que se sustenta en lo previsto por el artículo 78 del Código de Comercio y el acuerdo de voluntades que se vierte en las clausulas quinta y sexta del fundatorio de la acción.

Se absuelve a la parte demandada del pago de las cantidades que se le reclaman en los incisos c) e) y f) del proemio de la demanda, que se refieren a las amortizaciones por concepto de capital vencido, primas de seguro y comisiones en observancia a lo siguiente:

> En cuanto al capital vencido que se reclama en el inciso c) del proemio de la demanda, no le asiste derecho a la parte actora para exigir su pago, en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

De acuerdo a lo que establece el artículo 78 del Código de Comercio y aplicable al caso, dado que el Contrato de Apertura de crédito es un acto de comercio, según lo que dispone el artículo 75 fracción XXIV del señalado ordenamiento legal, disposición aquella la cual establece que las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, por lo que observando esto y considerando lo pactado por las partes en la cláusula **décima sexta** del contrato de Apertura de Crédito base de la acción, en la cual señalan de manera textual "En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones

contraídas en este contrato por LA PARTE ADQUIRENTE, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás ACCESORIOS previstos en este contrato o derivados de él, y si en particular ocurriesen cualquiera de los siguientes eventos:..."

Cláusula que conforme a una correcta exégesis de lo pactado en la misma, claramente se desprende que la parte acreditante no se reservó el derecho para denunciar a su voluntad el vencimiento anticipado del plazo en caso de que se diera alguno de los eventos que se precisan en la cláusula transcrita, sino que tal vencimiento se daría de inmediato cuando se estuviera en alguno de dichos eventos, luego entonces bastó que la parte demandada dejara de cubrir la mensualidad que debió pagar el primero de abril del dos mil trece, para que operara el vencimiento anticipado del plazo, atendiendo al principio de libertad contractual que rige todo contrato, por lo que ante esto, no puede quedar al arbitrio de la parte acreditante la validez y el cumplimiento del contrato de acuerdo a lo que dispone el artículo 1797 del Código Civil Federal de aplicación supletoria a los actos de comercio, de conformidad con lo que establece el artículo 2°. Del Código de Comercio, lo que genera la improcedencia de la

cantidad que se reclama por concepto de capital vencido en el inciso c) del proemio de la demanda y menos aún para exigir otra cantidad que en el futuro se genere según su criterio por el mismo concepto, pues a lo que tiene derecho la parte actora es al pago del saldo insoluto del crédito adeudado a la fecha en que se da el incumplimiento, más únicamente se condenó a los demandados al pago de aquella que reclamo la parte actora con sustento en el principio de congruencia que en toda resolución debe observarse.

> Por cuanto a las primas de seguro que se reclaman, es de exploración derecho que al dejarse de cubrir las mismas deja de surtir efectos de inmediato el contrato de seguro, luego entonces si la parte actora pretende el pago de aquellas que se generaron después del incumplimiento, debió justificar que su parte cubrió las primas de seguro para tener derecho a reclamar lo que pagó y no obstante esto no aportó prueba alguna para justificarlo, lo que da sustento para absolver a la parte demandada del pago de la prestación indicada.

Y > en cuanto a las comisiones exigidas en el inciso f) del proemio de la demanda, se observa que al celebrar el contrato las partes pactaron como obligación de pago a cargo de los acreditados, comisión por apertura de crédito, comisión por cobertura, comisión por estudio

socioeconómico, según se desprende de lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato basal y caratula del mismo vista a fojas ochenta y dos de esta causa, sin que la parte actora precise a que concepto de los indicados se refiere en las comisiones que exige en el inciso f) del proemio de su escrito inicial de demanda, por lo que se absuelve a los demandados del pago de esta prestación.

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 considerando que los demandados resultan perdidosos, procede condenarlos a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los cuales 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, 110 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 los demandados ***** no dieron contestación a la demanda.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato base de la acción, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó en el mismo e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula Décima Sexta de dicho Contrato.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a *****, la cantidad de **CIENTO OCHO**

MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSIÓN por concepto del saldo del crédito.

QUINTO.- También se condena a la parte demandada a pagar a la actora intereses ordinarios y moratorios, mismos que deben regularse en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO.- Se condena a los demandados a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

SÉPTIMO.- Se absuelve a la parte demandada del pago de las prestaciones que se le reclaman en los incisos c) e) y f) del proemio del escrito inicial 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 a la demandada en esta sentencia, si esta 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 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.

DECIMO.- 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 secretaria de acuerdos, **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO,** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha dieciséis de diciembre del dos mil veinte. Conste.

L' APM/M*