

Aguascalientes, Aguascalientes, a dos de julio de dos mil veinte.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número ********* 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 del 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, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, 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 que nos

ocupa ya que la acción ejercitada es de tal naturaleza y el inmueble sobre el que recae 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 otorgado en Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y 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 del demandado, 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 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 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 es presentada por el Licenciado ***, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de -----, carácter que acredita con la copia certificada que acompañó a su demanda y obra de la foja ocho a la veintitrés de esta causa, que por referirse a la escritura pública número ***** de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete, de la Notaría Pública número ***** de las de la Ciudad de México, la que tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental en la cual se consigna el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga *****, por conducto de su apoderado ***** y con facultad para otorgarlo, lo que hace a favor de varias personas y entre ellas del Licenciado *****, lo que legitima a éste para demandar a nombre de la institución bancaria mencionada, de conformidad con lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil en relación con el 41 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.-**

Con el carácter que se ha indicado el Licenciado ***** demanda a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A) Por la declaración judicial de vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA**

HIPOTECARIA que celebro (sic) mi representada con el ahora demandado mediante Escritura Pública número *****, del volumen *****, de fecha dieciocho de marzo del dos mil once, otorgado ante la fe de la LICENCIADA ***** Notario Público número *****, de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes, bajo el número**** del Libro **** de la Sección *****del Municipio de Aguascalientes, de fecha 11 de abril del año dos mil once; así como bajo el número ***** del Libro *****de la Sección ***** del Municipio de Aguascalientes de fecha 13 de abril del año dos mil once, por haber incurrido la parte demandada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula DECIMA CUARTA inciso H y J del referido Contrato, lo cual se acreditará en su momento procesal oportuno. **B) Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de \$255,791.41 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 41/100 MN)** la cual incluye el saldo insoluto de capital, intereses vencidos, amortizaciones no pagadas a la fecha de la certificación que se emite. **C) Por el pago de los INTERESES ORDINARIOS** pactados en el contrato de referencia en los términos de la cláusula OCTAVA del citado instrumento, a partir de la fecha de presentación de esta demanda y hasta la total solución del presente negocio. **D) 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. **E) 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.-

El demandado *** dio contestación a la**

demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes:

1.- IMPROCEDENCIA DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. 2.- CONTRATO NO CUMPLIDO. 3.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA. 4.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 5.- DE ESPERA. 6.- LAS QUE SE DESPREMIAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-

V.- Toda vez que de las excepciones planteadas por la parte demandada, la de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA** resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio pues el demandado la sustenta en que la demanda es oscura e imprecisa, pues en los hechos 2, 3, 4, 5 y del escrito inicial de demanda, contienen más de un hecho y esto genera una complicación e imposibilidad para que plantee debidamente su defensa; de igual manera el hecho 3 y 5, la actora pretende que indague en sus documentos fundatorios de la acción situaciones que debió haber narrado en puntos de hechos distintos o

de proceder narrarlos en el mismo punto de hechos; también se advierte en el punto 3 de los hechos narrados por la actora que el mismo se refiere a un bien inmueble distinto a aquel descrito en el documento fundatorio de su acción; excepción que esta autoridad declara **improcedente** pues en cuanto al argumento de que en los hechos 2, 3, 4, 5 y 7 del escrito inicial de demanda, contienen en los mismos más de un hecho y esto genera una complicación e imposibilidad para que plantee debidamente su defensa; la misma esta autoridad determina que no resulta procedente, pues no se encuentra lo afirmado por la parte demandada, además de que los hechos que en tales numerales narra su contraria, tienen estrecha relación entre sí, lo que en su caso pudiera justificar que se haga mención a distintos hechos, además de que, contrario a como lo manifiesta el demandado, no se le dejó en estado de indefensión alguno, pues este último dio contestación a la demanda entablada en su contra y aun cuando al contestar los mismos haya referido circunstancias distintas a las mencionadas en los citados hechos, ello no se considera que sea causa imputable a la forma en cómo esté redactada la demanda, pues estos fueron claros en mencionar las causas en las que se sustenta la acción y además aquellos referidos en la contestación, ni tan siquiera fueron mencionados en el escrito de demanda, por lo cual, no se considera que se le haya dejado en estado de indefensión por la

forma en cómo están redactados los citados puntos. Asimismo, por cuanto a los hechos 3 y 5, donde el demandado sostiene que la actora pretende que indague en sus documentos fundatorios de la acción situaciones que debió haber narrado en puntos de hechos distintos o de proceder narrarlos en el mismo punto de hechos; de igual forma este juzgador los declara improcedente, pues el demandado no señala en forma alguna, cuáles son las situaciones que el demandado debe indagar y que el actor debió haber narrado en puntos de hechos distintos o proceder narrarlos en el mismo punto, para que esta autoridad pueda establecer si existía o no la obligación de la parte actora de relatarlos en la forma como señala el demandado. Por último, en relación al argumento del demandado de que también se advierte en el punto 3 de los hechos narrados por la actora que el mismo se refiere a un bien inmueble distinto a aquel descrito en el documento fundatorio de su acción; de igual forma resulta improcedente el mismo, en razón de que en el punto tres del escrito de demanda, hace mención a que el inmueble dado en garantía es el ubicado en calle ***** número *****, construida sobre el lote número *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, siendo que en la escritura número *****, volumen *****, de fecha dieciocho de marzo de dos mil once, que fuera exhibido por la parte actora como base de su acción, en el primer antecedente, se hizo mención al inmueble consistente

en una habitación marcada con el número *****, de la calle *****, construida sobre el lote cuarenta y cuatro, de la manzana siete, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, el cual fuera dado en garantía hipotecaria según la cláusula DÉCIMA SEXTA del contrato de apertura de crédito simple y garantía hipotecaria, pues remite precisamente al inmueble descrito en el primer antecedente, por lo tanto, contrario a como lo manifiesta el demandado, en el hecho tres del escrito inicial de demanda, no se hace mención a un inmueble distinto al señalado en el documento exhibido como base de la acción; razones por las cuales no existe la oscuridad que refiere el demandado y consecuentemente resulta improcedente la excepción mencionada.-

VI.- En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones opuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el primer testimonio notarial de la escritura número ****, del volumen *****, de fecha **dieciocho de marzo de dos mil once**, pasado ante la fe del Notario Público número **** de los del Estado, mismo que corre agregado de la foja veinticuatro a la cuarenta de los autos;

documental 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, documental con la que se acredita que las partes de esta causa celebraron Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por **** en calidad de acreditante y de la otra parte el demandado ***** en su calidad de acreditado, en los términos y condiciones que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, mismo que corre agregado de la folia cincuenta a la cincuenta y tres de los autos; a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el inmueble ubicado en calle ***** número ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, ubicado en el lote ***** de la manzana ****, reporta los siguientes gravámenes:

1.- Embargo; Sección ****, Aguascalientes, Libro: ****; Inscripción: ***** de fecha **dieciséis de febrero de dos mil diecisiete;** bajo el número de expediente ***** del Juzgado ****, siendo acreedora

****, por un monto de TREINTA MIL PESOS, afectándose un porcentaje del cien por ciento.-

2.- Embargo; Sección ****, Aguascalientes, Libro: ****; inscripción: ****, de fecha **seis de marzo de dos mil diecisiete**; bajo el número de expediente *** del Juzgado *****, siendo acreedor *****, por un monto de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, afectándose un porcentaje del cien por ciento.-

DOCUMENTALES EN VÍ DE INFORME, a cargo de los **Juzgados **** y **** de lo ***** del Estado,** mismos que son visibles a fojas ciento veintiséis y ciento veintisiete de autos, respectivamente; a los cuales se les concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las cuales se robustece la información del documento valorado en el párrafo anterior, pues confirma la existencia de los expedientes números **** y *****, relativos a los Juicios Ejecutivos Mercantiles, tramitados en contra de *****, el primero de ellos por ***** y el segundo por *****, siendo materia de embargo en ambos expedientes, el inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, ubicado en el lote *****, de la manzana ***; además que el expediente ***** del Juzgado ***** se encuentra en la etapa de ejecución de sentencia definitiva, la cual fuera emitida en fecha dieciséis de enero de dos mil dieciocho, sin que a la fecha en que se rindió el informe (diez de

junio de los mil veinte) se haya sacado a remate el bien en cita; por su parte, el expediente ***** del Juzgado *****, se encuentra en etapa de ejecución de sentencia.-

DOCUMENTAL consistente en el estado de cuenta con certificación expedido por la C.P. ****, contadora facultada de la institución *****, *****, que consta de una foja cuarenta y uno a la cuarenta y nueve de autos, a la que se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de un tercero ajeno al juicio, cuyo contenido se encuentra adminiculado con el contrato basal y además a la circunstancia de que es un acto jurídico proveniente de instituciones de crédito y en razón de esto goza 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 y además lo 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 acreditan las fechas y montos mensuales mediante los cuales se cubría el crédito otorgado al demandado, así como los pagos realizados por éste y el saldo de dicho crédito

tomado en consideración el último pago hecho en el mes de abril de dos mil diecinueve, es de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS 41/100 M.N.**, asimismo, que los intereses ordinarios pactados, fueron reducidos hasta **doce punto ochenta y cinco por ciento**, según la cláusula OCTAVA del basal.-

CONFESIONAL a cargo de *********, desahogada en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimiento Civiles vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que el dieciocho de marzo de dos mil once, celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con *********. en su calidad de acreditado, crédito que tuvo como objeto la adquisición del bien inmueble ubicado en calle ********* número ********, construida sobre el lote número ********, de la manzana *********, del Fraccionamiento ********* de esta Ciudad de Aguascalientes, manifestando su total conformidad con las cláusulas establecidas en el contrato celebrado; que una de las causales de vencimiento anticipado del contrato celebrado, lo es que se presenten demandas o reclamaciones de cualquier tipo en contra del acreditado, que afecten las garantías del crédito o el cumplimiento de las obligaciones a cargo del acreditado y que otra de las

causales de vencimiento anticipado lo es si el acreditado grava, limita o afecta jurídicamente en forma alguna, el inmueble objeto de la garantía; que sobre el inmueble objeto de la garantía, pesan dos embargos a favor de diferentes personas, los cuales proceden de procedimientos mercantiles en los cuales tiene el carácter de demandado. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que se tuvo por confeso al demandado de las posiciones novena a décima segunda, sin embargo, estas no pueden afectar al demandado en razón de que los hechos que ahí se contienen, no fueron manifestados en el escrito inicial de demanda ni su contestación, para que formaran parte de la litis, ello de conformidad con lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que para que haga prueba plena la confesión expresa, entre otros requisitos, debe de ser concerniente al negocio, y al no haberse referido los mismos en los escritos ya indicados, no formaron parte de la litis.-

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.-

Por otra parte, el demandado anexó a su escrito de contestación a la demanda un documento que no se ofreció como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, pues al haberlo agregado al citado escrito, es clara la voluntad del demandado que con tal carácter sea tomado en consideración, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial siguiente:

“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.”.- *Tesis: 691, Apéndice de 1988, Quinta Época, 395323, Tercera Sala, Parte II, Pág. 1155, Jurisprudencia (Civil)*, razón por la cual, la misma se valora en los siguientes términos:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en las impresiones de los estados de cuenta que aparecen expedidos por *****, de los meses febrero de dos mil diecinueve a mayo del mismo año, visibles de la foja noventa y siete a la ciento dos de autos; a los mismos se les concede pleno valor probatorio conforme a los artículos 343 y 345 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de que fue exhibido por el demandado y proviene de la parte actora, sin que esta última los haya objetado, además de que su contenido se robustece con el estado de cuenta exhibido por la actora y que ya ha sido valorado, sin embargo, no le beneficia al demandado, pues lo único que demuestra es que el saldo adeudado del crédito otorgado, tomando en cuenta el último pago hecho en el mes de abril de dos mil diecinueve es de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS pues incluso el propio demandado sostiene que el crédito se pagó hasta el mes de abril y el estado de cuenta que intentó pagar fue el del mes de mayo, sin que hubiera podido hacerlo por las razones que alega; por lo tanto, dicho saldo no difiere en forma alguna con el señalado por la parte actora, además de que esta última para el vencimiento anticipado que solicita, se basa en causales totalmente distintas a la falta de pago por parte del demandado, razón por la cual la citada prueba no beneficia al oferente.-

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; de igual forma le beneficia la presunción legal que deriva del artículo 1718 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, razón por la cual,

éstas estén en plena facultad de poder pacta entre sí las causales de vencimiento anticipado distintas a las establecidas en la ley; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 332 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VII - Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió ha lugar a establecer que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y el demandado no demostró sus excepciones atendiendo a las consideraciones lógico jurídicas que a continuación se expresan:

La excepción de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, ya ha sido analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.

Las excepciones de **CONTIATO NO CUMPLIDO; FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO y DE ESPERA**, se analizan de manera conjunta al estar estrechamente relacionadas, pues las sustenta en que el banco actor no cumplió con su obligación a su cargo consistente en la entrega de los estados de cuenta; que no ha dado causa a las pretensiones de la actora, pues fue ésta quien no quiso recibirle el pago correspondiente al mes de mayo, además de que la actora refiere un inmueble distinto al del documento fundatorio de la acción; además de la espera que les otorgaron los funcionarios de la institución hipotecaria actora, ya que les manifestaron en la institución bancaria

*** **r, que sí recibirían los pagos que se hicieron; excpciones que esta autoridad declara **improcedentes** atendiendo a que con las pruebas que fueron aportadas a la causa no se acreditaron los hechos en que basa tales excpciones, teniendo la carga de la prueba para demostrarlo, conforme lo prevé el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; además de lo anterior, no acreditó que haya acordado con la parte actora que se le esperaría en el pago de las citadas mensualidades, aunado a que la falta de pago en sus mensualidades correspondientes, no es la causa por la cual se está reclamando el vencimiento anticipado del contrato basal, sino en una circunstancia totalmente distinta a ello, a saber, aquellas previstas en los incisos h) y j) del contrato basal, consistentes en que si el acreditado grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado, sin permiso previo y por escrito de la acreditante y si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor del acreditado, o de limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad.-.-

Por lo que ve a la excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA**, que hace consistir en que la vía antes mencionada no es procedente en virtud de que no se surten los requisitos que para ello establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que el crédito que se le reclama no es de plazo cumplido y

tampoco debe de anticiparse, ya que no se reúnen los requisitos que establecen los artículos 1830 y 2785 del Código Civil vigente del Estado, pues es claro que el procedimiento es de orden público y las partes están impedidas en convenir sobre la procedencia de la vía, ya que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es limitativo para la procedencia de la vía especial hipotecaria, máxime que nunca convinieron sobre la procedencia de la vía especial hipotecaria, sino sobre un vencimiento anticipado de un crédito respecto a un contrato de apertura de crédito; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, en razón a lo siguiente:

El artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone "El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación, división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil."; en el caso, el demandado sostiene que el crédito otorgado por la actora no es de plazo

cumplido ni tampoco debe de anticiparse, al no darse los supuestos previstos en los artículos 1830 y 2785 del Código Civil vigente del Estado, los cuales disponen lo siguiente:

Artículo 1830: "Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo: I.- Cuando después de contraída la obligación, resultare insolvente, salvo que garantice la deuda; II.- Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido; III.- Cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieren, a menos que sean inmediatamente substituidas por otras igualmente seguras.".-

Artículo 2785: "Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2783, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.".-

Si bien es cierto, los artículos antes transcritos y que invoca el demandado prevén supuestos para poder dar por vencido anticipadamente un crédito con garantía hipotecaria, sin embargo, contrario a como lo sostiene, no son los únicos por los cuales puede darse por vencido anticipadamente este tipo de crédito, toda vez que los mismos de forma alguna impiden que las partes puedan ejercitar

la vía hipotecaria cuando las mismas pacten diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, esto atendiendo a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujeta no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, por lo tanto, debe estarse a lo previsto en los artículos 1715 y 1718 del Código Civil vigente del Estado, los cuales disponen:

Artículo 1715: *"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.".-*

Artículo 1718: *"Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria se tendrán por puestas aunque no se expresen. Las cláusulas que sólo sean consecuencia de la naturaleza del contrato, son renunciables, pero la renuncia deberá constar expresa y claramente.".-*

Razón por la cual, conforme a los dos últimos artículos transcritos, las partes creyeron conveniente establecer causales de vencimiento anticipado distintas a las previstas en los artículos 1830 y 2705 del Código Civil vigente del Estado, lo cual es permitido según el artículo 1718 del mismo ordenamiento legal, por lo tanto, las partes en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato de apertura de crédito simple y constitución de garantía, que fuera exhibido como base de la acción, pactaron diversas causales de vencimiento anticipado, entre las cuales se encuentran aquellas en que el actor basa su acción, que lo son los incisos h) y j), al prever que la acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos de dicho contrato, si el acreditado, entre otras: h) si el acreditado grava o transmite, total o parcialmente, la propiedad del inmueble hipotecado, sin permiso previo y por escrito de la acreditante; y, j) si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo por un acreedor del acreditado, o de limitación, afectación o gravamen, decretado por cualquier autoridad.-

Ahora bien, dentro de autos quedó debidamente demostrado que el inmueble ubicado en calle ***** número *****, construida sobre el lote número *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento ***** de

esta Ciudad, mismo que fuera otorgado como garantía hipotecaria en el contrato basal, éste fue embargado en fecha posterior a la celebración del contrato fundatorio por acreedores del demandado, pues con el certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, mismo que corre agregado de la foja cincuenta a la cincuenta y tres de los autos se demostró que el citado inmueble, reporta los siguientes gravámenes:

1.- Embargo: Sección *****, Aguascalientes, Libro: ****; Inscripción: ****, de fecha **dieciséis de febrero de dos mil diecisiete;** bajo el número de expediente **** del Juzgado ****, siendo acreedora ****, por un monto de TREINTA MIL PESOS, afectándose un porcentaje del cien por ciento.-

2.- Embargo; Sección *****, Aguascalientes, Libro: ****; Inscripción: ****, de fecha **seis de marzo de dos mil diecisiete;** bajo el número de expediente ***** del Juzgado Segundo Mercantil, siendo acreedor *****, por un monto de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, afectándose un porcentaje del cien por ciento.-

Que por ende, se actualiza el supuesto indicado para el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el cumplimiento del contrato fundatorio y de ahí que pueda darse vencido anticipadamente, consecuentemente, resulta procedente la vía especial hipotecaria en que accionó el actor de acuerdo a lo establecido por los artículos 549 y 550 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, en los términos que ya han sido indicados en el tercer considerando de esta resolución; razón por la cual resulta improcedente la excepción que nos ocupa.-

Por último, de su escrito de contestación de demanda, se desprende excepción en el sentido de que no hay domicilio de pago, por lo que la actora debió de requerirla previamente por el pago en caso de existir algún adeudo y que el estado de cuenta exhibido en autos fue realizado de manera unilateral y sin tomar en cuenta los abonos realizados por el demandado; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes** en virtud de que como ha quedado asentado, las causas de vencimiento anticipado son distintas a la falta de pago por parte del demandado, por lo tanto, en caso de no haberse especificado lugar de pago, no existía obligación de la actora para requerirlo previamente de pago, pues se insiste, la causa de vencimiento anticipado es distinta a la falta de pago; por su parte, el estado de cuenta presentado por la actora, contrario a como lo manifiesta el demandado, sí refleja el saldo tomando en consideración los pagos que el mismo realizó, pues en el estado de cuenta referido se establece que se adeuda la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS y las impresiones de estados de cuenta aportados por el demandado, también reflejan esa cantidad como la adeudada, por lo tanto, el contenido

del exhibido por el actor sí se hizo tomando en cuenta los pagos hechos por el demandado, más aún que dicho documento no fue objetado por este último ni fue desvirtuado su contenido.-

En cambio, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- La existencia del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha dieciocho de marzo de dos mil once, celebraron ***** con el carácter de acreedora y de la otra parte ***** en calidad de acreditado, crédito por el cual aquella le otorgó a éste, un crédito por la cantidad de TRESCIENTOS UN MIL QUINIENTOS PESOS y sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios, así como a cubrir estos y el crédito mediante doscientos treinta y nueve pagos mensuales y consecutivos, el último día hábil de cada mes, según se desprende de las cláusulas QUINTA, SEXTA y OCTAVA del contrato indicado. 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 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 el siguiente bien: casa habitación marcada con el número ***** de la calle ****, construida sobre el lote número ****, de la manzana ***** del Fraccionamiento ***** de esta

Ciudad, con una superficie de ***** y con las
siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en
quince metros, con el lote número *****; AL ORIENTE,
en seis metros, con la calle *****; AL SUR, en
quince metros, con el lote *****; y, AL PONIENTE, en
seis metros, con el lote número *****; 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 acreedora podría dar por vencido
anticipadamente el plazo para el pago del adeudo,
entre otras causas, si el acreditado grava o
transmite, total o parcialmente, la propiedad del
inmueble hipotecado, sin permiso previo y por escrito
de la acreditante; y, si el inmueble hipotecado fuere
objeto de embargo por un acreedor del acreditado, o
de limitación, afectación o gravamen, decretado por
cualquier autoridad, según se desprende de su
cláusula DÉCIMA CUARTA incisos h) y j). **D).-** Se ha
probado igualmente que el inmueble que fuera otorgado
como garantía hipotecaria en el contrato basal, fue
embargado en fecha posterior a la celebración del
contrato fundatorio por acreedores del demandado,
pues según el certificado de gravamen expedido por el
Registro Público de la Propiedad y de Comercio del
Estado el citado inmueble, reporta los siguientes
gravámenes:

1.- **Embargo;** Sección ****, Aguascalientes, Libro: ****; Inscripción: ****, de fecha **dieciséis de febrero de dos mil diecisiete;** bajo el número de expediente ***** del Juzgado *****, siendo acreedora ***** por un monto de TREINTA MIL PESOS, afectándose un porcentaje del cien por ciento.-

2.- **Embargo;** Sección ****, Aguascalientes, Libro: ****; Inscripción: ****, de fecha **seis de marzo de dos mil diecisiete;** bajo el número de expediente **** del Juzgado *****, siendo acreedor ***** por un monto de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, afectándose un porcentaje del cien por ciento.-

Que por tanto, se da la causal de vencimiento anticipado indicada en el inciso anterior.-

VIII.- 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 inmueble dado en garantía hipotecaria, fue objeto de dos embargos en fecha posterior a la celebración del basal, por acreedores del demandado, incurriendo con ello en la causal de vencimiento estipulada en los incisos h) y j) de la cláusula DÉCIMA CUARTA 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 B***** la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS** pues es la cantidad que corresponde al saldo del crédito al ejercitar la acción, según se desprende del estado de cuenta exhibido por la parte actora.-

También se condena a la parte demandada al pago de intereses ordinarios a razón del **doce punto ochenta y cinco por ciento anual** sobre la cantidad que como suerte principal ha sido condenado el demandado y señalada en el párrafo anterior, porcentaje de intereses que son acordes al estado de cuenta exhibido por la actora y que se aplicaron de conformidad con la cláusula OCTAVA del contrato basal; intereses que se generaron a partir de la presentación de demanda (al así haberlo solicitado la parte actora en el inciso C) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda y atendiendo al principio de congruencia de la sentencia que debe observarse de acuerdo al artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado) hasta los generados a la fecha de esta resolución, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia; periodo que se condena en razón de que es en ésta donde se declara vencido anticipadamente dicho crédito y por ende, no pueden seguirse generando intereses ordinarios, pues éstos, derivan

del simple préstamo e implican la obtención de una cantidad como ganancia por el solo hecho de que alguien otorgó a otro una cantidad en dinero que éste necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por lo que si este ya se declaró vencido anticipadamente en la presente, no subsisten los intereses ordinarios.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que la parte demandada resulta perdidosa al haber sido acogidas las pretensiones de la actora, es que **se condena al demandado ***** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio**, las que se regularán 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 de 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 V, 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.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción y el demandado no acreditó sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía hipotecaria base de la acción, al incurrir en la causal de vencimiento anticipado estipulada en los incisos n) y j) de la cláusula DÉCIMA CUARTA de tal contrato.-

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS pues es la cantidad que corresponde al saldo del crédito al ejercitar la acción, según se desprende del estado de cuenta exhibido por la parte actora.-

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

SEXTO. Se condena al demandado a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO. En consecuencia, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si ésta no lo hace dentro del término de ley.-

OCTAVO.- Con fundamento en 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 promoviente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO. Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, Licenciado **ANTONIO PÉREZ MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos Licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha tres de julio de dos mil veinte. Conste.

*L'ECGH/lse**