

## **S E N T E N C I A   D E F I N I T I V A**

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciocho de junio de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente numero **\*\*\***, relativo al Juicio **Especial Hipotecario** promovido por **\*\*\*** en contra de **\*\*\***, en la que se ordenó llamar a juicio al **\*\*\*** y, siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

*“Artículo 82.- 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”.*

**II.-** Esta Autoridad resulta **competente** para conocer del presente juicio, atendiendo a que la parte actora ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en el Primer Partido Judicial de Aguascalientes, Aguascalientes, es decir, dentro del ámbito de Competencia de este Tribunal, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, donde además de la Territorialidad, esta Autoridad es Competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen los artículos 2º, 38 y 39, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**III.-** En el presente caso, el Licenciado **\*\*\***, en su

carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de \*\*\* , compareció a demandar a \*\*\* , en la que se ordenó llamar a juicio al \*\*\* , 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 lugar a este juicio y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital, intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos, costas y demás consecuencias legales, por haberse actualizado la causal de vencimiento anticipado de los plazos de pago convenidos en el contrato base de la acción; siendo narrada dicha causal en los hechos de esta demanda; y en consecuencia de lo anterior, la procedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria, para el caso de que mi contraparte no liquide su adeudo en forma voluntaria durante la tramitación de este juicio.*

**B).**- *El pago de la cantidad de **\$513,142.14 (QUINIENTOS TRECE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 14/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.*

**C).**- *El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses ordinarios, de conformidad con la tasa pactada en la cláusula séptima del contrato base de la acción, a razón del ocho punto noventa y nueve por ciento (8.99%) anual, sobre el total del adeudo, generados a partir del día siguiente a la fecha de la última amortización pagada (el cuatro de noviembre de dos mil veinte, pues su último pago lo efectuó para cubrir la amortización del tres de noviembre de dos mil veinte) y hasta que mi contraparte pague el total de su adeudo. Los intereses ordinarios deberán ser regulados en ejecución de sentencia.*

**D).**- *El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios de conformidad con la tasa pactada en la cláusula octava del contrato base de la acción, a razón del diecisiete punto noventa y ocho por ciento (17.98%) anual, que*

*es equivalente a multiplicar por dos (2) la tasa ordinaria, y los cuales solicito sean regulados en ejecución de sentencia, los que deberán ser calculados a partir del día en que mi contraparte incurrió en mora (el cuatro de febrero de dos mil veinte) y hasta que pague totalmente su adeudo; explicándose lo relativo a la fecha de mora en los hechos de esta demanda.*

**E).- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio”.**

Por su parte, el demandado \*\*\*, dio contestación a la demanda incoada en su contra, esto acorde al escrito presentado el once de marzo de dos mil veintiuno -*fojas de la noventa y cuatro a la noventa y siete*-, mediante el cual niega que a su contraria le asista razón o derecho alguno a fin de que pueda reclamar las prestaciones que pretende, toda vez que jamás ha dejado de cumplir con las obligaciones a su cargo toda vez que la mensualidad correspondiente al mes de diciembre de dos mil veinte fue debidamente cubierta, aun y cuando por parte de la institución actora, se le ofreció más tiempo para pagar debido a la pandemia, sin embargo, afirma, que a partir de enero de dos mil veintiuno, no ha podido realizar los pagos correspondientes, pues la cuenta en la que hacia los depósitos se encuentra bloqueada, sin que existiera otro lugar y forma de pago.

Opuso como excepciones y defensas de su parte, la de **pago**, la de **falta de acción y derecho**, la de **falta de lugar de pago**, así como aquellas que se deriven de lo narrado en su escrito de contestación a la demanda.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo que se refiere al \*\*\*, este omitió dar

contestación a la demanda generadora del presente negocio.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IV.-** Enseguida se procede a analizar la acción real hipotecaria ejercitada por \*\*\*, misma que se considera procedente por lo siguiente:

El artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes establece que:

**“Artículo 549.-** *El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o 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”.*

Por su parte, el artículo 12 del mismo ordenamiento procesal, dispone que:

**“Artículo 12.-** *Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”*

De lo anterior, se desprende que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- A) *La existencia de un crédito a favor de la actora.*
- B) *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- C) *Que el crédito sea exigible por haber vencido el plazo para cubrirlo o que dicho vencimiento deba anticiparse.*

Teniendo la parte actora la carga de la prueba a fin de demostrar los hechos constitutivos de su acción, exhibió la **documental pública**, consistente en el instrumento notarial \*\*\*, documento que se encuentra debidamente inscrito ante el

Registro Público de la Propiedad, bajo la inscripción \*\*\*, satisfaciéndose con ésta el primer y segundo requisitos establecidos por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, necesarios para la procedencia de la acción hipotecaria.

Dicho documento consigna, entre otros actos, el **Contrato de Apertura de Crédito Simple** y la **Constitución de Garantía Hipotecaria** celebrados entre \*\*\* como acreditante y \*\*\* en calidad acreditado y garante hipotecario –*fojas de la veinticuatro a la sesenta y seis*-, probanza a la que se le reconoce pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del ordenamiento legal antes invocado y de la que, en lo que interesa, se obtiene lo siguiente:

Se le otorgó al demandado un crédito bajo la forma de apertura de crédito simple, por la cantidad de quinientos veintidós mil trescientos ochenta y dos pesos noventa y ocho centavos moneda nacional, monto que fue puesto a su disposición desde la fecha de la firma del contrato –*cláusulas primera y segunda de las financieras*-.

En cuanto al plazo de vigencia del contrato, el mismo iniciaría el día cuatro de abril de dos mil dieciséis, concluyendo el tres de abril de dos mil treinta y seis –*cláusula cuarta de las financieras*-, por lo que el importe del crédito, habría de ser reembolsado por el acreditado en el domicilio del banco, mediante doscientas treinta y nueve amortizaciones mensuales y consecutivas en las fechas que se tuvieren que hacer el pago de las mismas, esto de conformidad con la tabla de amortización de capital visible en el mismo instrumento y en ese sentido, el acreditado quedó obligado a pagar el importe del crédito más sus respectivos intereses y accesorios, mediante doscientos cuarenta pagos mensuales y consecutivos, pagos que estarían compuestos por la suma de la amortización de capital correspondiente,

más los intereses ordinarios que se generaran, sus accesorios y la comisión por autorización de crédito diferida, en el entendido, de que durante la vigencia del contrato y a partir del segundo pago mensual, el mismo se incrementaría de manera anual, sumándole la cantidad resultante del incremento anual de la erogación (resultante de multiplicar por dos punto ochenta y nueve por ciento el importe del pago de capital más los intereses ordinarios de cada pago mensual) *-cláusulas quinta y sexta de las financieras-*.

Entre las partes se acordó, que el acreditado tendría que pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales de la suma ejercida a las tasas anuales fijas señaladas en el propio contrato, en el entendido de que las mismas nunca podrían ser inferiores a ocho punto noventa y nueve por ciento anual ni superiores al nueve punto cuarenta y nueve por ciento anual, resaltando, que los intereses se calcularían dividiendo la tasa de interés ordinaria entre la base de trescientos sesenta días por año y multiplicando el resultado por treinta punto cuarenta, causándose estos sobre saldos insolutos *-cláusula séptima de las financieras-*.

Así mismo, el acreditado se obligó a pagarle a la acreditante en su domicilio, intereses moratorios sobre la suma que estuviere obligado a cubrir y que no fuera pagada, a partir del día siguiente al de la fecha de vencimiento del tercer pago mensual, respecto de cualquier periodo que comprenda tres pagos consecutivos de incumplimiento, hasta la fecha en que se realice el pago, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria que se obtenga conforme a la tasa de interés ordinaria aplicable, intereses que se calcularían sobre la base de trescientos sesenta días por año y se causarían sobre saldos vencidos por los días efectivamente transcurridos *-cláusula octava de las financieras-*.

Ahora bien, en el propio contrato se asentó, que la

acreditante se reservaba la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado y como consecuencia de ello, el acreditado debería de pagar de manera inmediata, el importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, en el caso de que faltara al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato, sobre todo para el caso de que dejara de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos a los que se encontraba obligado a cubrir, faltando al exacto cumplimiento de las obligaciones que en general fueron contraídas con motivo de la celebración del contrato *-cláusula décima séptima de las financieras, incisos a) e i)-*.

Atendiendo a lo estipulado en los contratos de crédito asentados en la misma escritura y a fin de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas, el acreditado constituyó hipoteca en primer lugar y grado de prelación sin reserva y limitación alguna a favor del Infonavit y la institución actora, esto sobre la casa habitación ubicada en \*\*\*, inmueble que cuenta con una superficie de setenta y ocho metros sesenta y ocho decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*.

En cuanto al tercero de los requisitos, esto es, que el crédito otorgado se encuentre vencido, o bien, que se deba declarar que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, en la especie de igual forma se acredita, esto atendiendo a que la actora intenta la acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada incumplió con el pago de las amortizaciones convenidas, al señalar en el hecho número **siete** de su escrito inicial de demanda, que cubrió las amortizaciones de su adeudo hasta la que tuvo como vencimiento el día **tres de diciembre de dos mil veinte**, dejando de pagar las correspondientes al **tres de enero y tres de febrero, ambas de dos mil veintiuno**, incurriendo en mora

desde el **cuatro de febrero del mismo año**, actualizándose el supuesto para el vencimiento anticipado el día **cuatro de diciembre de dos mil veinte**.

A fin de acreditar su dicho, la parte actora exhibió un **estado de cuenta certificado** expedido el día diez de diciembre de dos mil veinte, por el C.P. \*\*\*, contador facultado de la parte actora *-fojas de la sesenta y siete a la setenta y siete-*, documento que merece pleno valor probatorio en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y del cual se desprende que efectivamente se reporta como último pago el efectuado el día **cuatro de noviembre de dos mil veinte**, habiéndose establecido en el propio contrato base de la acción, que podría darse por vencido anticipadamente y como consecuencia, se podría exigir el pago inmediato de lo adeudado para el caso de que el acreditado faltara al exacto cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo, en especial, si dejaba de pagar uno o más de los pagos debidos, fueran éstos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.

Es por lo anterior, que al haberse actualizado la hipótesis de vencimiento anticipado consignada por el inciso **a)** de la cláusula **décima séptima** del contrato basal, la misma resulta válida en términos del artículo 1820 del Código Sustantivo Civil, donde ante la falta de pago, se tiene por vencido anticipadamente el plazo otorgado para cubrir del adeudo.

Así, con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se benefician los intereses de la sucesión actora, esto al quedar plenamente probado el acuerdo de voluntades y las obligaciones asumidas por la parte deudora, reflejándose un crédito a favor de la accionante y que el mismo se encuentra garantizado con



hipoteca debidamente inscrita.

**V.-** Enseguida se procede con el estudio de las **excepciones y defensas** opuestas por el demandado \*\*\* en contra de \*\*\*, siendo éstas las siguientes:

**A)** La excepción de **pago**, misma que hace consistir en el hecho de que las cantidades que la parte actora reclama, no se adeudan, ya que la cuenta en donde depositaba los pagos se encuentra inactiva y cancelada, sin que existiera otro domicilio para efectuar el pago.

**B)** La excepción de **falta de acción y derecho**, relativa a que las prestaciones reclamadas por la parte actora resultan ser improcedentes, por lo que además tendrá que reembolsarle los gastos y costas generadas con motivo de la tramitación del presente juicio.

**C)** La excepción de **falta de lugar de pago**, toda vez que la actora canceló la cuenta bancaria donde se realizaban los pagos mensuales.

Excepciones que se analizan en su conjunto debido a su naturaleza, advirtiéndose que las mismas resultan **infundadas** e **improcedentes**, atendiendo a lo siguiente:

Si bien es cierto, la parte demandada omitió ofertar pruebas dentro del término probatorio que le fue concedido mediante auto del **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, también lo es que anexó a su escrito de contestación a la demanda diversos recibos o comprobantes de pago, por lo cual, era explícita su voluntad de que los mismos sean tomados en cuenta por ésta autoridad.

Sirve de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de Registro 168932, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis: IV.2o.C.81 C, página 1260, cuyo epígrafe y texto son los

siguientes:

**"DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).-** *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)".*

Ahora bien, a consideración de esta autoridad, dichos documentos expedidos por la institución bancaria denominada \*\*\*, carecen de eficacia probatoria a favor de su oferente, pues aunado a que los mismos no fueron robustecidos, resultan ser de pagos correspondientes a periodos anteriores al reclamado por la parte actora –*noviembre de dos mil veinte*-, a excepción de uno de ellos, siendo este el pago realizado a la cuenta número \*\*\*, en fecha ocho de diciembre de dos mil veinte, por la cantidad de cinco mil doscientos cincuenta y ocho pesos veintiocho centavos

moneda nacional, reiterando, que el mismo no se encuentra adminiculado con ningún otro elemento probatorio, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se les puede otorgar valor probatorio alguno.

Esto es así, toda vez que dentro del contrato fundatorio de la acción, se estipuló, que el acreditado tendría que reembolsar a la acreditante, el importe del crédito otorgado, así como sus respectivos intereses y accesorios **en el domicilio del banco** -cláusulas quinta y sexta-, desprendiéndose también, que entre el banco y el acreditado, se tiene celebrado un contrato de depósito bancario de dinero a la vista en moneda nacional, también llamado cuenta vinculada, misma que se identifica con el número \*\*\* -*declaración IV, inciso d)*-, y sin perjuicio de lo consignado en las cláusulas correspondientes en relación con la obligación que tenía el demandado de realizar los pagos en el domicilio del banco, por solicitud expresa del acreditado a través del formato de domiciliación respectivo, los pagos serían cargados a la cuenta número \*\*\* antes mencionada, es decir, una cuenta diferente a la asentada en el comprobante de pago de referencia, aunado a que el banco se encontraba facultado, más no obligado a efectuar los cargos respectivos, por lo que el acreditado no quedó eximido con ello de su obligación de pago frente al banco -*cláusula décima de las financieras del contrato de apertura de crédito simple y garantía hipotecaria*-.

Por otro lado, obran dentro del sumario, distintas **órdenes de pago** que la parte demandada exhibió dentro del presente negocio, siendo éstas las siguientes:

- . En fecha once de marzo de dos mil veintiuno, al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, la número **251439**, que ampara la cantidad de quince mil novecientos pesos cero centavos moneda nacional;

- . El día siete de abril de dos mil veintiuno, por

la cantidad de cinco mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional, siendo la número **251963**; y,

. Mediante escrito presentado el cuatro de mayo de dos mil veintiuno, la número **252618**, que ampara la cantidad de cinco mil trescientos pesos cero centavos moneda nacional.

Advirtiendo esta autoridad, que al desahogar las vistas que le fueron concedidas a la parte actora, en relación con dichas órdenes de pago, manifestó, que las cantidades consignadas si serían recibidas por su parte, sin embargo, hizo hincapié en que con las mismas, de ninguna manera se puede regularizar su adeudo, ya que resultan ser simples pagos parciales, esto atendiendo a que la totalidad de los plazos se encuentran vencidos al haberse actualizado uno de los supuestos para que operara el vencimiento anticipado del contrato basal, debiéndose aplicar dichos pagos en la manera estipulada dentro del propio contrato fundatorio, es decir, en un primer término, habrían de cubrirse los intereses moratorios generados, seguido de los intereses ordinarios causados y solo hasta al final, se aplicaría el remanente a la suerte principal.

De lo anterior se desprende, que al haber incumplido con los pagos a los que se encontraba obligado con motivo de la celebración del contrato base de la acción, el demandado dio origen al presente juicio al haberse actualizado el vencimiento anticipado del plazo otorgado para cubrir el crédito respectivo, aunado, a que las cantidades consignadas en su conjunto ascienden a veintiséis mil quinientos pesos, monto con el que no se alcanza a cubrir la totalidad de lo reclamado, por lo que a fin de realizar las aplicaciones correspondientes, debe atenderse a lo estipulado en el contrato basal.

Ciertamente, en su cláusula sexta, se advierte, que el acreditado se encontraba obligado a pagarle al banco el

importe del crédito más sus respectivos intereses y accesorios mediante pagos mensuales, mismos que estarían integrados por la suma de la amortización a capital por las cantidades señaladas en la tabla de amortización plasmada en la cláusula quinta, más los intereses ordinarios que se generaran, sus accesorios y la comisión por autorización de crédito diferida, pagos que habrían de realizarse los días tres de cada mes iniciando el tres de mayo de dos mil dieciséis, acorde a la cláusula sexta del contrato base de la acción.

Por otro lado, en la estipulación señalada en último término, las partes convinieron, que a partir del segundo pago mensual, éstos se incrementarían de manera anual, sumándole la cantidad resultante del Incremento Anual de Erogación, resultado de multiplicar el importe a pagar correspondiente al pago de capital más intereses ordinarios de cada pago mensual, por dos punto ochenta y nueve por ciento en razón de la erogación inmediata anterior *-pago a capital más intereses de cada periodo-*, esto, en el entendido de que las amortizaciones a capital de la uno a la doce, no habría incremento alguno en la erogación, la cual se obtendría al dividir siete punto sesenta entre mil y multiplicar su resultado por el importe del crédito.

Así, los pagos que el acreditado realizara conforme a lo pactado dentro del contrato basal, se aplicarían al pago del saldo insoluto del crédito primero, al pago de las comisiones, después al de las primas de los seguros que se hubieren contratado, seguido del Impuesto al Valor Agregado causado, pago total de los intereses moratorios generados, pago de los intereses ordinarios correspondientes y la cantidad que resultare como remanente, se aplicaría al pago de capital.

**Todo esto, habrá de tomarse en cuenta en el momento procesal oportuno.**

Por todo lo anterior, es que las excepciones

analizadas resultaron **infundadas** e **improcedentes** **parcialmente**, atendiendo a que únicamente quedó acreditado que la parte demandada realizó pagos parciales a su adeudo, sin que de ninguna manera con ello se le pueda tener por cumpliendo con su obligación del pago del crédito que le fue otorgado.

En ese orden de ideas, se estima **procedente** la **acción** ejercitada por la parte actora, toda vez que el demandado omitió acreditar que se encontraba al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, teniendo la carga de la prueba para ello, lo que encuentra sustento jurídico en la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto son:

**“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.-** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

**VI.-** En mérito de todo lo expuesto y fundado, se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria.

En ella, la parte actora \*\*\*, probó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que el demandado \*\*\*, no acreditó sus excepciones y defensas, mientras que la llamada a juicio Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, omitió dar contestación a dicha demanda.

Se declara que el plazo para cubrir el crédito consignado en el contrato celebrado entre \*\*\* y \*\*\*, ha vencido anticipadamente.

Se condena al demandado \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, la cantidad de quinientos trece mil ciento cuarenta y dos pesos catorce centavos moneda nacional, por concepto de suerte principal.

Se condena al demandado \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, lo que resulte por concepto de intereses ordinarios,

calculados a razón del ocho punto noventa y nueve por ciento anual, a partir del cuatro de noviembre de dos mil veinte -día siguiente a la fecha de la última amortización cubierta (tres de noviembre de dos mil veinte)- y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, esto acorde a la cláusula séptima del contrato base de la acción.

Se condena al demandado \*\*\*, al pago a favor de la actora \*\*\*, de los intereses moratorios generados a razón del diecisiete punto noventa y ocho por ciento anual (equivalente a multiplicar por el factor dos la tasa de interés ordinaria), desde el cuatro de febrero de dos mil veinte y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, en términos de las cláusulas séptima y octava del documento basal.

Con fundamento en el artículo 1965 del Código Civil del Estado, se ordena que en ejecución de sentencia, se tomen en cuenta las consignaciones realizadas por el demandado \*\*\* -las cuales en su conjunto ascienden a veintiséis mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional-, mismas que han de aplicarse en términos de lo dispuesto por las cláusulas quinta y sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple base de la acción.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado \*\*\*, al pago de los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, a favor de la actora \*\*\*, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto el demandado dentro del presente negocio realizó tres consignaciones, pero también lo es que, debido a su incumplimiento dio motivo a la demanda entablada en su contra.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto páguese a la actora \*\*\* en el orden que le corresponda si el demandado \*\*\* no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Así mismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se ordena dar la intervención correspondiente al acreedor diverso \*\*\*, a fin de que haga valer lo que a su derecho convenga.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2255, 2260, 2264, 2265, 2266 y 2267 del Código Civil del Estado, así como en los artículos 1, 2, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 fracción III, 223 y del 335 al 352, 549, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**Primero.-** El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

**Segundo.-** Se declara **procedente** la vía Especial Hipotecaria.

**Tercero.-** Se declara que la parte actora \*\*\*, probó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que el demandado \*\*\*, no acreditó sus excepciones y defensas, mientras que la llamada a juicio \*\*\*, omitió dar contestación a dicha demanda

**Cuarto.-** Se declara que el plazo para cubrir el crédito consignado en el contrato celebrado entre \*\*\* y \*\*\*, ha **vencido anticipadamente**.

**Quinto.-** Se condena al demandado \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, la cantidad de quinientos trece mil ciento cuarenta y dos pesos catorce centavos moneda nacional, por concepto de **suerte principal**.

**Sexto.-** Se condena al demandado \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, lo que resulte por concepto de **intereses ordinarios**, calculados a razón del ocho punto noventa y



nueve por ciento anual, a partir del cuatro de noviembre de dos mil veinte -día siguiente a la fecha de la última amortización cubierta (tres de noviembre de dos mil veinte)- y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, esto acorde a la cláusula séptima del contrato base de la acción.

**Séptimo.-** Se condena al demandado \*\*\*, al pago a favor de la actora \*\*\*, de los **intereses moratorios** generados a razón del diecisiete punto noventa y ocho por ciento anual, desde el cuatro de febrero de dos mil veinte y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia, en términos de las cláusulas séptima y octava del documento basal.

**Octavo.-** Con fundamento en el artículo 1965 del Código Civil del Estado, se ordena que en ejecución de sentencia, se tomen en cuenta las consignaciones realizadas por el demandado \*\*\* -las cuales en su conjunto ascienden a veintiséis mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional-, mismas que han de aplicarse en términos de lo dispuesto por las cláusulas quinta y sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple base de la acción.

**Noveno.-** Se condena al demandado \*\*\*, al pago de los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, a favor de la actora \*\*\*, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

**Décimo.-** Hágase **trance** y **remate** de lo hipotecado, y con su producto páguese a la actora \*\*\* en el orden que le corresponda si el demandado \*\*\* no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

**Décimo primero.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se ordena dar la intervención correspondiente al acreedor diverso \*\*\*, a fin de que haga valer lo que a su derecho convenga.

**Décimo segundo.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Décimo segundo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Fabiola Morales Romo**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

**JUEZ TERCERO CIVIL  
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. FABIOLA MORALES ROMO**

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución se publico con fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno.- Conste.-

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0158/2021, dictada en fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veinte fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio y del instrumento público al que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-