



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S para resolver los autos del expediente **0717/2017**, relativo al juicio **especial hipotecario** que en ejercicio de la acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza promovió ********* en contra de ********* e *********, y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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.- Se asume competencia para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles, que señala: *“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente”*; y en la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este Tribunal, la actora al demandar y la parte demandada por no oponerse a la misma, lo anterior con fundamento además en el artículo 139 del ordenamiento legal antes invocado. Además, en la cláusula trigésima séptima, las partes acordaron someterse a la jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad de Aguascalientes.

III.- La parte actora *********, a través de su apoderado general para pleitos y cobranzas, licenciado *********, demandó a *******e*******, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A).- *Por la declaración Judicial de vencimiento de el **CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebró mi representada con los ahora demandados mediante Escritura Pública número *********, del Volumen ********* fecha del veinticinco de Agosto del dos mil once, otorgado ante la Fe del LICENCIADO*********, Notario Público Número ********* de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de *********, bajo el número *********, del Libro Número ********* de la sección ********* del Municipio de *********, en fecha 23 de noviembre de dos mil once; por haber incurrido el*

demandado en las causales de vencimiento anticipado previstas en la cláusula VIGESIMA TERCERA 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 \$ 523,887.32 (QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 32/100 M.N.) por concepto de capital vencido, que se le concedió a la ahora parte demandada, con el motivo del precitado contrato, como disposición original del crédito con objeto de adquisición de vivienda.

C).- Por el pago de la cantidad de \$41,682.91 (CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS M.N. 91/100), por concepto de los intereses ordinarios de conformidad a lo estipulado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Referencia, más los que se sigan venciendo y hasta la total liquidación del crédito según se acredita con el Estado de Cuenta Certificado, con números al día 30 de abril del año dos mil diecisiete, que se acompaña al presente escrito.

D).- Por el pago de la cantidad de \$ 3,200.00 (tres mil doscientos pesos m.n. 00/100), mas el impuesto al valor agregado, por concepto de los gastos de cobranza, de conformidad a lo estipulado en la Cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Referencia, más los que se sigan venciendo y hasta la total liquidación del crédito, según se acredita con el Estado de Cuenta Certificado, con números al día 30 de abril del año dos mil diecisiete, que se acompaña al presente escrito.

E).- Por el pago de la cantidad \$ 5,330.16 (cinco mil trescientos treinta pesos m.n. 16/100), por concepto de primas de seguros, de conformidad a lo estipulado en la Cláusula Décima del Contrato de Referencia, más los que se sigan venciendo y hasta la total liquidación del crédito, según se acredita con el Estado de Cuenta Certificado, con números al día 30 de abril del año dos mil diecisiete, que se acompaña al presente escrito.

F).- Por la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria.

G).- Por el pago de honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine”.

Lo manifestado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente



resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

Por su parte, los demandados *****, pese a que fueron debidamente emplazados, según se advierte del exhorto y la cédula de notificación que obran en autos, omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que, mediante proveído de cinco de febrero de dos mil veintiuno *-foja doscientos sesenta y uno-*, se declaró por perdido el derecho para dar contestación a la misma.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

IV.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este juzgador entra al estudio oficioso de la procedencia o improcedencia de la vía especial hipotecaria intentada por la parte actora *****, estimando lo siguiente:

Conforme lo establece el artículo 549 del Código Procesal Civil, cuando se demanda el pago del crédito que la hipoteca garantiza, para que el juicio se siga con las reglas del hipotecario, es requisito indispensable que la hipoteca conste en escritura y el crédito que garantiza sea de plazo cumplido.

El acto jurídico es un contrato de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria, de veinticinco de agosto de dos mil once, el cual consta en la escritura pública *****, otorgado ante la fe del Notario Público ***** del Estado, licenciado ***** *-foja veinticinco a la cuarenta y nueve-*, habiéndose practicado la inscripción de dicho contrato, bajo el número *****, del libro *****, el veintitrés de noviembre de dos mil once; contrato que merece pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Del documento valorado, se destaca que en el capítulo segundo, cláusula primera, se especifica, que la parte actora *****, le otorgó un crédito con interés y garantía hipotecaria a los ahora demandados por la cantidad de quinientos cincuenta y dos mil ochocientos once pesos diecisiete centavos moneda nacional; en la cláusula segunda, se estableció la disposición del crédito; en la cláusula cuarta, se establecieron los intereses ordinarios que debería cubrir la parte acreditada mensualmente a ***** sin necesidad de requerimiento previo, intereses ordinarios calculados sobre el saldo insoluto de capital, pagaderos y computados por "Períodos de Intereses" vencidos, a una tasa de interés anual fija aplicable del doce punto treinta y siete por ciento anual, pagaderos los días primeros de cada mes; en la cláusula séptima,

se estipuló como plazo de pago del crédito de doscientos cuarenta meses (veinte años) contados a partir de la firma del contrato; en la cláusula octava, la acreditada se obligó a pagar el crédito y los intereses mediante doscientos cuarenta pagos mensuales, efectuando el primero de estos el primero de octubre de dos mil once, y los subsecuentes el primer día de cada mes, correspondiendo el primero de cada uno de los pagos mensuales de capital e intereses a efectuar por la parte acreditada, la cantidad de seis mil doscientos treinta pesos doce centavos moneda nacional; en la cláusula décima segunda, la parte acreditada se obligó a contratar un seguro contra daños provenientes de riesgos, y un seguro de vida e invalidez total o permanente; se estableció en la cláusula décima sexta, que la acreditada sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros, garantiza a la parte actora el pago de las sumas dispuestas, hipoteca especial y en primer lugar el inmueble marcado como lote *****, de la manzana *****, de la calle ***** *****; en la cláusula vigésima tercera, se pacto que la actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para cubrir el crédito, si la parte acreditada no efectuare en forma total y puntual uno o más de los pagos a que se obligaron a realizar en relación al crédito otorgado, ya sean de capital, interés accesorio o cualquier combinación de dichos conceptos; acordando en la cláusula vigésima quinta, que la acreditada se obligó a pagar a ***** *****, cuatrocientos pesos moneda nacional, por cada mensualidad vencida y no pagada oportunamente, por concepto de gastos de cobranza, los cuales se generarían durante todo el tiempo en que subsista la mora; y, finalmente en la cláusula trigésima séptima, las partes se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales competentes de esta Ciudad.

Con todo lo anterior se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, consistente en que el documento base de la acción se encuentra en escritura pública debidamente inscrita.

Respecto del segundo requisito establecido por el numeral antes invocado, esto es, el cumplimiento del plazo, también se actualiza en la especie, porque conforme a la **cláusula vigésima tercera inciso a) del capítulo segundo del fundatorio**, se convino que la actora podía dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y en su caso hacer efectiva la garantía hipotecaria otorgada, entre otras causas, si la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

parte acreditada no efectuare en forma total y puntual uno o más de los pagos a que se obligó en el base de la acción.

Ahora bien, la actora en el punto cinco de hechos del escrito de demanda, afirma que la parte demandada incumplió con el contrato de apertura de crédito, ya que a partir del primero de septiembre de dos mil dieciséis, dejó de cubrir puntualmente las amortizaciones; incumplimiento, que no fue desvirtuado por la parte demandada, ya que no ofreció pruebas de su parte a efecto de acreditar el cumplimiento respecto de las obligaciones que se le reclama, pues ni siquiera compareció a dar contestación a la demanda incoada en su contra, siendo que en ese sentido le correspondía la carga probatoria, pues exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba prevista en los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Cabe mencionar, que la parte actora anexó a su demanda el estado de cuenta certificado por contador facultado, expedido el treinta de abril de dos mil diecisiete, el cual es visible de la foja ocho a la dieciocho de autos, cuyo contenido no fue desvirtuado ni objetado, por lo tanto adquiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 87-E de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, el cual comprende los datos que identifican el crédito, resumen de saldos, descripción y aplicación de los pagos al crédito, y del mismo se obtiene la fecha de incumplimiento a partir del primero de septiembre de dos mil dieciocho y las subsecuentes.

En virtud de lo anterior, y al actualizarse el supuesto de la **cláusula vigésima tercera inciso a)** del capítulo segundo del contrato base de la acción, es claro que el plazo para el pago del adeudo se encuentra cumplido, ya que se venció anticipadamente debido al incumplimiento de la parte deudora.

Sirve además como apoyo jurídico a la anterior consideración, 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 es el siguiente:

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

Con lo anterior, se tiene por cubierto el segundo requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para la procedencia de la vía especial hipotecaria, motivo por el cual, la misma se declara procedente.

El incumplimiento de la parte demandada, hace procedente la acción del pago del crédito que la hipoteca garantiza deducida por ***** a fin de hacer efectiva la garantía real, en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Sustantivo de la materia, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago al acreedor de lo adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero le dan derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

V.- En tal orden de ideas, se declara procedente la vía especial hipotecaria, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y el plazo del crédito que garantiza se encuentra cumplido.

Se declara que la actora ***** , por conducto de su representante legal, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, en tanto que los demandados ***** e ***** , omitieron dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se declara el vencimiento anticipado del crédito otorgado mediante el Contrato de Crédito Simple y la Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción.

Así, se condena a los demandados ***** e ***** a pagar a la actora ***** , la cantidad de **\$523,887.32 (quinientos veintitrés mil ochocientos ochenta y siete pesos treinta y dos centavos moneda nacional)**, por concepto de saldo insoluto.

Se condena a los demandados ***** e ***** a pagar a la actora ***** , los **intereses ordinarios**, calculados sobre la suerte principal a razón de una tasa de **interés anual fija del doce punto treinta y siete por ciento (12.37%)** generados **a partir del primero de septiembre de dos mil dieciséis** -toda vez que las mensualidades deberían ser cubiertas el día primero de cada mes y la parte actora señaló que su contraria incumplió a partir de septiembre de dos mil dieciséis-, **y hasta la total liquidación del adeudo**, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia con base a lo estipulado en el capítulo segundo, **cláusula cuarta** del contrato base de la acción.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Se absuelve a los demandados ***** e ***** del pago de los **gastos de cobranza** reclamados por la parte actora *****, en la prestación **D)**, estipulada en la cláusula vigésima sexta, capítulo segundo, del contrato fundatorio de la acción, toda vez que la parte actora omite precisar en que consistieron esos gastos y mucho menos acreditó las acciones que realizó para lograr el cobro.

Criterio similar se sostuvo al resolver el juicio de amparo número 666/2015, del índice del Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, derivado de actos del expediente 1073/2014 que se tramita en éste mismo Juzgado.

Se absuelve a los demandados ***** e ***** del **pago de las primas de seguro** reclamadas por la parte actora *****, en la prestación **E)**, con base a los siguientes razonamientos:

Lo anterior es así, toda vez que aún y cuando en los contratos fundatorios de la acción se faculta al acreedor a contratar un seguro contra daños en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguros que refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para que ello sea suficiente que las relaciones e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado, situación que no aconteció en autos, por lo cual, lo procedente es absolver a la parte demandada del pago de dicho seguro.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Novena Época, Número de Registro: 173800, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIV, Diciembre de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C.530 C, Página: 1313, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ

EN NOMBRE DE SU ACREDITADO. Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado”.

Toda vez que éste juzgador acoge parcialmente las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados ***** e ***** a pagar a la parte actora *****, los **gastos y costas**, generados con motivo del presente juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora en caso de que la demandada no cumpla voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

Segundo.- Se declara procedente la vía especial hipotecaria, por los razonamientos vertidos en el considerando IV de ésta sentencia.

Tercero.- Se declara que la actora *****, por conducto de su representante legal, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, en tanto que los demandados ***** e *****, omitieron dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Cuarto.- Se declara el vencimiento anticipado del crédito otorgado mediante el Contrato de Crédito Simple y la Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción.

Quinto.- Se condena a los demandados ***** e ***** a pagar a la actora ***** la cantidad de **\$523,887.32 (quinientos veintitrés mil ochocientos ochenta y siete pesos treinta y dos centavos moneda nacional)**, por concepto de saldo insoluto.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Sexto.- Se condena a los demandados ***** e ***** a pagar a la actora ***** los **intereses ordinarios**, calculados sobre la suerte principal a razón de una tasa de **interés anual fija del doce punto treinta y siete por ciento (12.37%)** generados **a partir del primero de septiembre de dos mil dieciséis y hasta la total liquidación del adeudo**, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se absuelve a los demandados ***** e ***** del **pago de las primas de seguro y gastos de cobranza**, reclamados por la parte actora *****, en las prestaciones **D)** y **E)**, acorde a los razonamientos vertidos en el último considerando.

Octavo.- Se condena a los demandados *****e***** a pagar a la parte actora *****, los **gastos y costas**, generados con motivo del presente juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Noveno.- Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora en caso de que la demandada no cumpla voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Décimo.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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.

Décimo primero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

Juez Tercero Civil
Lic. Honorio Herrera Robles

Secretaria de Acuerdos
Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García

La Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publicó el **treinta de marzo de dos mil veintiuno**.- Conste.- L'MCMC/jagr

La licenciada **María del Carmen Montañez Casillas**, Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 0717/2017, dictada en fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de nueve 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 suprimió el nombre de las partes, la ubicación y descripción del inmueble, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y FIDUCIARIA