



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **catorce de abril de dos mil veintiuno**.

Vistos, para resolver los autos del expediente número **0818/2019**, relativo al Juicio que en la vía Especial Hipotecaria promueve *********, en contra de *********, procediendo al dictado de la sentencia definitiva bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado que:

“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”.*

II.- Esta Autoridad es competente para conocer del presente juicio, toda vez que se 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 Juzgado, en términos de lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, 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 en el Estado.

Lo anterior, máxime que de la cláusula **primera, del apartado de estipulaciones comunes**, del contrato en que funda su acción la parte actora, se obtiene que las partes se sometieron a las leyes y Tribunales de Aguascalientes; motivos por los cuales se tiene la idoneidad necesaria para resolver la controversia sometida a conocimiento.

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

“A).- *Para que por Sentencia Definitiva se declare*

terminado anticipadamente el CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado con mi poderdante en fecha ********* de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir al demandado el pago insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado establecidas en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA, inciso "C"**, del mencionado contrato.

B).- Por el pago de 104.0368 (CIENTO CUATRO PUNTO CERO TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO) Veces el Salario Mínimo Mensual vigente, equivalentes de la cantidad de \$267,218.10 (doscientos sesenta y siete mil doscientos dieciocho pesos 10/100 M.N.), por concepto de capital no cubierto, que deberá actualizarse cada vez que se incremente el salario mínimo o la Unidad de Medida y actualización, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado, por el correspondiente al número de días promedio de cada mes, es decir treinta punto cuatro, por el valor de la UMA (Unidad de medida y actualización) establecida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha el 10 de enero de 2019, vigente a partir del primero de febrero de dos mil diecinueve, la cual asciende a la cantidad de \$84.49 (OCHENTA Y CUATRO PESOS 49/100 M.N.), lo anterior para el caso de los créditos otorgados en veces de salario mínimo, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la Unidad de Medida y Actualización, por lo que el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional en este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha Unidad de Medida y Actualización, y en virtud de que el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, asciende a la cantidad de \$102.68 (ciento dos pesos 68/100 M.N.), se tomará como base para el cálculo de las prestaciones la Unidad de Medida y Actualización. La cantidad reclamada corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por los demandados para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, menos las amortizaciones a capital efectivamente realizadas de su parte, en los términos de la cláusula **décima segunda del contrato de apertura de**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

crédito con constitución de garantía hipotecaria.

C.- El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del **5.00% anual** sobre el saldo insoluto, contados desde el mes de **diciembre de dos mil doce a la fecha**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, tal y como quedó pactado en la cláusula financiera primera numeral 26 y novena, del contrato base de la acción.

D.- El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos, a razón del **9.0%** anual sobre el saldo insoluto, contados desde el **primero de enero de dos mil trece a la fecha**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, de conformidad con lo pactado en la cláusula financiera primera numeral 25 y décima primera del contrato base de la acción.

E.- Además de las cantidades que se reclaman con antelación, les demando el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio”.

Los hechos en que se fundamenta la acción, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaren, en obvio de repetición, 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 de Procedimientos Civiles del Estado.

IV.- Los demandados *********, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que mediante auto del veintidós de febrero de dos mil veintiuno, se les acusó la correspondiente rebeldía.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede al estudio oficioso de la procedencia o improcedencia de la vía **especial hipotecaria** intentada por la parte actora *********, en contra de *********, estimando que la misma es procedente, con base en los siguientes razonamientos:

El artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“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 del pago se haya cumplido o deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil”.

En el caso concreto, se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código Procesal Civil antes aludido, pues el Instituto actor para justificar la acción intentada exhibió, las copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, de la escritura pública número *****, volumen *****, otorgada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número ***** de los del Estado; documento que consigna, en lo que interesa a éste negocio, el **contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria**, que celebraran los contendientes en el juicio, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número *****, documento visible de la foja **veintidós a la treinta y nueve** de los autos.

Del documento referido, se destaca, en el **apartado segundo**, referente al **otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria**, cláusula **primera**, que la parte actora puso a disposición de los ahora demandados un crédito por la cantidad de **ciento cinco punto ocho mil noventa y ocho Salarios Mínimos Mensual a la fecha de la firma de la escritura**, equivalentes al momento del otorgamiento del crédito a un monto de **ciento sesenta y dos mil seiscientos sesenta y cuatro pesos cuarenta y ocho centavos moneda nacional**, para lo cual se le otorgó un número de crédito; asimismo, que se pactó en la misma cláusula que la tasa anual fija de interés moratorio es del **nueve por ciento**; y en la referida cláusula se acordó, que la tasa anual de interés ordinario es del **cinco por ciento**.

Por otro lado, en la cláusula **vigésima cuarta** se estableció, que para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el trabajador contrae por virtud del contrato, hipoteca a favor del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sobre el inmueble relacionado en el antecedente



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

tercero de la escritura, con la superficie, medidas y linderos ahí determinados, es decir, el ***** con la superficie, medidas y colindancias que del accionario se desprenden.

Documento, que tiene pleno valor probatorio en el juicio, en términos de lo que para ello es dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal Civil del Estado, cumpliéndose por lo tanto, con el primero de los supuestos, que para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el diverso 549 del cuerpo normativo citado y que lo es, que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

En cuanto al **segundo de los requisitos**, el Instituto actor, intentó la acción hipotecaria bajo el supuesto de que los demandados han incumplido con el pago de las mensualidades convenidas desde el mes de **diciembre de dos mil doce hasta la fecha en que presentó su demanda**, habiéndose establecido en la cláusula **décima vigésima** del contrato de apertura de crédito, base de la acción, que el ***** , podría dar por vencido anticipadamente sin necesidad de notificación o aviso previo al trabajador ni declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo del capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en los términos del contrato, y en el caso de que, el trabajador no realice el pago puntual e íntegramente por causas imputables a él dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el lapso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo del contrato.

En el caso, como ya se dijo, los demandados ***** , omitieron dar contestación a la demanda interpuesta en su contra; asimismo, fueron omisos en aportar pruebas que acreditaran el cumplimiento en el pago de las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato base de la acción. En tal virtud, queda acreditado, que les fue otorgado el crédito que señala la parte actora y que a la fecha, no se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo; lo anterior, toda vez que es a los demandados ***** , es a quienes corresponde acreditar el pago de lo adeudado y no al Instituto actor su incumplimiento.

Sirve además como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la foja 955 de la

Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto disponen:

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

En mérito de lo expuesto, se cumple con el segundo de los requisitos, que a la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y al actualizarse el supuesto de la cláusula **vigésima** 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.

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

En ese tenor, el incumplimiento de los demandados hace procedente la acción del pago del crédito que la hipoteca garantiza deducida por el *********, a fin de hacer efectiva la garantía real, en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil del Estado; 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.

VI.- 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 parte actora, *********, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y los demandados ********* omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito otorgado mediante el contrato base de la acción.

Así, se condena a los demandados *********, a pagar al instituto actor la cantidad de **104.0368 VSMM (ciento cuatro punto cero trescientos sesenta y ocho veces el salario mínimo mensual)**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vigente en el Distrito Federal, previa regulación legal que se hará en ejecución de sentencia, en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal (ciudad de México), de acuerdo a lo pactado en el contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, **debiéndose tomar en cuenta lo preceptuado en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis, por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones, en materia de desindexación del salario mínimo, así como sus artículos transitorios.**

Ahora bien, se puntualiza, que tomando en cuenta que el crédito que nos ocupa se encontraba vigente a la entrada en vigor del Decreto en cuestión, **el mismo deberá actualizarse en los términos y condiciones en que fue estipulado, es decir, conforme al salario mínimo vigente para el Distrito Federal** (ciudad de México), salvo que el salario mínimo se incremente por encima de la inflación, no podrá actualizarse el saldo en moneda nacional a una tasa que supere el crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.

Se condena a los demandados ********* al pago de los **intereses ordinarios**, a razón del **5% (cinco por ciento) anual sobre el saldo insoluto**, a partir del día **primero de diciembre de dos mil doce y hasta el pago total del adeudo**, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato base de la acción.

Se condena a los demandados *********, al pago de los **intereses moratorios**, a razón del **9.0% (nueve punto cero, cero por ciento) anual, sobre saldos insolutos**, computados a partir del día **primero de enero de dos mil trece** -mes subsecuente al del incumplimiento- más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato fundatorio de la acción.

Lo anterior, porque del contenido de las cláusulas aludidas se obtiene que se pactó que ambos intereses se generarían en forma simultánea.

Toda vez que este juzgador acoge 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 *****, a pagar al ***** los gastos y costas, generados con motivo del presente juicio, regulados que sean en la etapa de ejecución de sentencia.

Los conceptos que no resulten de cantidad líquida en la presente, serán regulados en la etapa de ejecución de sentencia en términos de lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto páguese las prestaciones condenadas, al *****, si los deudores *****, no lo hicieren en el término de ley.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y 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 asume competencia para conocer del presente asunto.

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

Tercero. Se declara que la parte actora, *****, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y los demandados *****, omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Cuarto. Se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito otorgado mediante el contrato base de la acción.

Quinto. Se condena a los demandados *****, a pagar al instituto actor la cantidad de **104.0368 VSMM (ciento cuatro punto cero trescientos sesenta y ocho veces el salario mínimo mensual) vigente en el Distrito Federal**, previa regulación legal que se hará en ejecución de sentencia, en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal (ciudad de México), de acuerdo a lo pactado en el contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, **debiéndose tomar en cuenta lo preceptuado en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis, por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones, en materia de desindexación del salario mínimo, así como sus artículos transitorios.**

Ahora bien, se puntualiza, que tomando en cuenta que el



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

crédito que nos ocupa se encontraba vigente a la entrada en vigor del Decreto en cuestión, **el mismo deberá actualizarse en los términos y condiciones en que fue estipulado, es decir, conforme al salario mínimo vigente para el Distrito Federal** (ciudad de México), salvo que el salario mínimo se incremente por encima de la inflación, no podrá actualizarse el saldo en moneda nacional a una tasa que supere el crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.

Sexto. Se condena a los demandados *********, al pago de los **intereses ordinarios**, a razón del **5% (cinco por ciento) anual sobre el saldo insoluto**, a partir del día **primero de diciembre de dos mil doce y hasta el pago total del adeudo**, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato base de la acción.

Séptimo. Se condena a los demandados *********, al pago de los **intereses moratorios**, a razón del **9.0% (nueve punto cero, cero por ciento) anual, sobre saldos insolutos**, computados a partir del día **primero de enero de dos mil trece** -mes subsecuente al del incumplimiento- más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato fundatorio de la acción.

Octavo. Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto páguese las prestaciones condenadas, al ********* si los deudores *********, no lo hicieren en el término de ley.

Noveno. Toda vez que este juzgador acoge 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 *********, a pagar al *********, los gastos y costas, generados con motivo del presente juicio, regulados que sean en la etapa de ejecución de sentencia.

Décimo. Los conceptos que no resulten de cantidad líquida en la presente, serán regulados en la etapa de ejecución de sentencia en términos de lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Decimo primero. Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto páguese las prestaciones condenadas, al *********, si los deudores *********, no lo hicieren en el término de ley.

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 Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo tercero. Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, 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 DE LO 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 publicó con fecha **quince de abril de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'HHR/

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 **0818/2019**, dictada en fecha **catorce de abril dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **seis** 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 nombres de actor, demandado, número de escritura, nombre de notario, domicilios,** información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.