



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **nueve de marzo**
de dos mil veintiuno.

V i s t o s, para resolver los autos del expediente número **1001/2020**, 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 en vigor 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 *****, demandado 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 en fecha *****, que consta en la escritura pública número ***** del volumen *****, del protocolo del Licenciado *****, Notario Público número *****, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir al demandado el reembolso íntegro de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de rescisión establecidas en la **CLÁUSULA DÉCIMA** segunda, específicamente en la marcada con el número **"1"** del mencionado contrato.

B).- Por el pago de *****, equivalentes de la cantidad de \$*****, 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 2020, vigente a partir del primero de febrero de dos mil veinte, la cual asciende a la cantidad de **\$86.88 (OCHENTA Y SEIS PESOS 88/100 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 \$123.22 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 22/100 M.N.), se tomará como base para el cálculo de las prestaciones la Unidad de Medida u 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 **QUINTA, numeral 2** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

C.- El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del **5.40% anual** sobre el saldo insoluto, contados desde el mes de ****, 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 **TERCERA** del contrato de otorgamiento de crédito 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 mes de ****, 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 **QUINTA, estipulación II, párrafo segundo**, del contrato de otorgamiento de crédito 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 ocho de diciembre de dos mil veinte, se les acusó la correspondiente reberdía.

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 ***** 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 ***** documento que consigna, en lo que interesa a éste negocio, el **contrato de otorgamiento de crédito con garantía**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Hipotecaria, que celebraran los contendientes en el juicio, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número ***** 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 ***** , equivalentes al momento del otorgamiento del crédito a un monto de ***** , para lo cual se le otorgó un número de crédito; asimismo, que se pactó en la cláusula **tercera** que se cobraría un interés ordinario sobre saldos insolutos, a razón de una tasa fija anual del **cinco punto cuarenta por ciento**, que debía ser cubierto conjuntamente con los demás conceptos que integran la mensualidad; se estableció en la cláusula **cuarta**, que el **plazo para la amortización** del crédito lo sería de **treinta años, es decir, trescientos sesenta pagos mensuales**, a partir de la fecha de firma de la escritura; se pactó en la cláusula **quinta** que si los demandados, omitieran el pago de las amortizaciones pactadas, deberían cubrir al Instituto actor, **un interés moratorio a razón del nueve por ciento anual**, y en la cláusula **séptima**, se estableció la forma de amortización, pago de crédito y accesorios.

Por otro lado, en la cláusula **primera**, del **apartado referente a la hipoteca del contrato fundatorio**, el acreditado, en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas, constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del ahora actor ***** , sobre el inmueble relacionado en la **cláusula primera del capítulo del otorgamiento del crédito**, es decir, el **inmueble que comprende el terreno y la casa habitación en el construida, ubicado en *******, con una superficie de ***** , y las medidas y colindancias que del accionario se desprenden.

Así mismo, existe el **certificado de libertad o existencia de gravámenes**, mismo que consta en las fojas

cuarenta y uno y cuarenta y dos de los autos, de la cual se advierte, que dicho instrumento notarial aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, bajo el número *****, documento visible de la foja **veintiséis a la cuarenta** de los autos, registrado en fecha *****.

Documentos que tienen 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 *****, habiéndose establecido en la cláusula **décima segunda** del contrato de apertura de crédito, base de la acción, que el *****, podría rescindir el contrato de otorgamiento de crédito y por tanto dar por vencido anticipadamente el plazo del mismo, teniendo la posibilidad de exigir el pago del saldo insoluto intereses y demás accesorios legales, cuando se actualizara alguna de las causales de rescisión que enumera la citada cláusula, entre otras causas, si el trabajador dejare de cubrir puntualmente dos pagos mensuales consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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”.*

Además, obran las **confesionales**, a cargo de los demandados *****, las cuales se desahogaron al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por el *****, en audiencia celebrada el diecinueve de febrero de dos mil veintiuno -fojas sesenta y siete a la sesenta y nueve de los autos- ; de las que se obtiene, en lo que interesa, que ambos demandados reconocieron haber celebrado el contrato fundatorio de la acción con el Instituto actor, en los términos que del mismo se desprenden y que constituyeron hipoteca a favor del Instituto actor sobre el bien inmueble objeto del presente juicio, en garantía para el pago del crédito que les fue otorgado.

Probanzas a las que se les otorga valor probatorio en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de haber sido hechas en juicio por personas capacitadas para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni violencia y además, por referirse a hechos propios concernientes al negocio.

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 **décima segunda, inciso 1)** 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 *****, previa regulación legal que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 la cláusula **primera** del 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 **5.40% (cinco punto cuarenta por ciento) anual sobre el saldo insoluto**, a partir del día ****, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos de la cláusula **tercera** 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 **** -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 de la cláusula **quinta** 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 *****, previa regulación legal que se hará en ejecución de sentencia, en la misma



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

proporción en que aumente el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal (ciudad de México), de acuerdo a lo pactado en la cláusula **primera** del 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.**

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.

Sexto.- Se condena a los demandados *********, al pago de los **intereses ordinarios**, a razón del **5.40% (cinco punto cuarenta por ciento) anual sobre el saldo insoluto**, a partir del día *********, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos de la cláusula **tercera** 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 ********* -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 de la cláusula **quinta** del contrato fundatorio de la acción.

Octavo.- 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.

Noveno.- 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.- Hágase tralice 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 primero.- 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 segundo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, 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 DE LO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Resolución se publico con fecha **diez de marzo de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'HHR/jro