



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **cuatro de junio de dos mil veintiuno.**

Vistos, para resolver los autos del expediente **1205/2020**, 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“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 el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

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, licenciada ********* demandó a *********, por las siguientes prestaciones:

“1.- El Vencimiento Anticipado del Plazo para el Pago y Cancelación del Crédito Otorgado, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir por causas imputables a estos, más de dos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pagos consecutivos de las cuotas para amortización del crédito en un mismo año y en consecuencia reclamo además:

B).- El pago por concepto de suerte principal/capital de 109.6320 (ciento nueve punto seis mil trescientos veinte) veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal, equivalente a la fecha 07 de Noviembre de 2020 a \$295,232.09 (doscientos noventa y cinco mil doscientos treinta y dos pesos 09/100 M.N.), dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones valor de Unidad Mixta Infonavit 84.55 por 30.4 que equivale a un mes, por la suerte principal que se reclama, de conformidad por la forma y método establecidos por el *** , el cual se informo por conducto de la ***** mediante el cual se hace pública la forma y método mediante el cual se actualizarán los créditos denominados en salarios mínimos.**

3.- Por concepto de Intereses No Cubiertos/Intereses ordinarios y más los que se sigan generando hasta la total liquidación del crédito, el pago de 50.4040 (cincuenta punto cuatro mil cuarenta) veces el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, equivalente a la fecha \$129,554.40 (ciento veintinueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 40/100 M.N.), calculados al día 07 de Noviembre de 2020, dicha cantidad resulta de las siguientes operaciones valor de Unidad Mixta Infonavit 84.55 por 30.4 que equivale a un mes, por la suerte principal que se reclama, de conformidad por la forma y método establecidos por el *** , el cual se informó por conducto de la ***** mediante el cual se hace pública la forma y método mediante el cual se actualizarán los créditos denominados en salarios mínimos.**

4.- Por concepto de intereses moratorios, los que se generen hasta la total resolución del presente juicio, a razón del 9.0% conforme a lo estipulado en la cláusula Décima del Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía, sobre amortizaciones vencidas y no pagadas en términos del contrato base de la acción.

5.- En caso de negativa de pago, se ordene hacer efectiva la garantía hipotecaria otorgada a favor de nuestra Representada, en los términos y condiciones de la cláusulas del contrato fundatorio de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

acción, y de acuerdo con las disposiciones del Capítulo IV del Título Décimo, a excepción de Artículo 481 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Aguascalientes y en consecuencia, se ordene sacar a remate el bien inmueble ubicado en **LA CALLE ALONSO DE ALARCON, NÚMERO CUATROCIENTOS VEINTIOCHO (428), DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION SECTOR GADALUPE, DE ESTA CIUDAD AGUASCALIENTES.**

6.- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.

7.- El pago de la cantidad que resulte de la actualización de los montos y/o cantidades a las que sean condenados el hoy demandado, y el cual se hará valer en Ejecución de sentencia hasta la fecha en que sea totalmente cubierto el saldo del crédito, conforme a lo acordado por las partes en la Cláusula Primera del Contrato de Crédito”.

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.- La demandada *********, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que mediante auto del dieciocho de febrero de dos mil veintiuno, se le 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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, 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 apretura de crédito simple y la constitución de garantía hipotecaria**, que celebraran los contendientes en el juicio, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número ***** libro ***** , ***** de fecha ***** , documento visible de la foja veinticuatro a la treinta y uno de autos.

Del documento referido, se destaca, en el apartado marcado con el **inciso B)**, referente al **otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, cláusula primera**, que la parte actora puso a disposición de la ahora demandada un crédito por la cantidad de ciento diecisiete punto cero seiscientos treinta Salarios Mínimos Mensuales del Distrito Federal a la fecha de la firma de la escritura, equivalentes al momento del otorgamiento del crédito a un monto de ciento sesenta y seis mil quinientos cuarenta y siete pesos ochenta y siete centavos moneda nacional; en la **cláusula sexta**, se estableció que el plazo para el pago del crédito sería de treinta años, contados a partir del día siguiente a aquel en que el patrón haya recibido el aviso de retención respectivo; en la **cláusula novena**, se pactó que la cantidad dispuesta por el trabajador causaría intereses ordinarios a una tasa de interés fija del cinco punto siete por ciento anual; en la **cláusula Décima**, se pactó que en caso de que el trabajador no realice oportunamente al ***** algún pago por principal o intereses del crédito objeto de este contrato, pagará en adición a los intereses ordinarios, intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual del nueve por ciento, aplicable en el periodo de incumplimiento sobre el saldo insoluto del crédito, que se causara



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

mientras dure la mora; en la **cláusula vigésima**, se pactó que si el trabajador faltaba al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones convenidas en el instrumento el ***** podría dar por vencido de manera anticipada el plazo; en la **cláusula vigésima tercera**, se acordó que para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen el trabajador constituye hipoteca a favor del ***** , sobre el inmueble lote número ***** , de la manzana número ***** , del fraccionamiento ***** , sector ***** , en esta ciudad de Aguascalientes, además de que en esta misma se pactó que la hipoteca seguiría subsistiendo mientras se encuentran insoluto el crédito o cualquier otra prestación a cargo del trabajador, 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 la demandada ha incumplido con el pago de las mensualidades convenidas desde el mes de **enero de dos mil doce hasta la fecha en que presentó su demanda**, habiéndose establecido en la **cláusula vigésima** del contrato de apertura de crédito, base de la acción, que el ***** , podría dar por vencido anticipadamente sin necesidad de declaración judicial previa, el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y 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, la demandada ***** , omitió dar contestación a la demanda interpuesta en su contra; asimismo, fue omisa en aportar pruebas que acreditasen el cumplimiento en el pago de las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato base de la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

acción. En tal virtud, queda acreditado, que le 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, la demandada *********, es a quien le 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**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 la demandada *********, omitió 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 la demandada *********, a pagar al instituto actor la cantidad de **109.6320 VSMM (ciento nueve punto seis mil trescientos veinte 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 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 la demandada ********* al pago de los **intereses ordinarios**, a razón del **5.7% (cinco punto siete por ciento) anual sobre el saldo insoluto**, a partir del día **primero de enero 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Se condena a la demandada *********, 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 febrero de dos mil doce** -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 la demandada *********, 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 la deudora *********, no lo hiciere 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 la demandada *********, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra.

Cuarto. Se declara el vencimiento anticipado del plazo para



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cubrir el crédito otorgado mediante el contrato base de la acción.

Quinto. Se condena a la demandada *********, a pagar al instituto actor la cantidad de **109.6320 VSMM (ciento nueve punto seis mil trescientos veinte 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 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.

Sexto. Se condena a la demandada ********* al pago de los **intereses ordinarios**, a razón del **5.7% (cinco punto siete por ciento) anual sobre el saldo insoluto**, a partir del día **primero de enero 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 la demandada *********, 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 febrero de dos mil doce -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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Octavo. Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto páguese las prestaciones condenadas, al ***** si la deudora ***** , no lo hiciere 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 la demandada ***** , 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 la deudora ***** , no lo hiciere 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 Civil

Lic. Honorio Herrera Robles

Secretaria de Acuerdos

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la Fuente García hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **siete de junio de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'HHR/jagr

El **licenciado Honorio Herrera Robles**, Juez adscrito 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 **1205/2020**, dictada en **cuatro de junio de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **once** 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 **nombres de las partes, ubicación de inmueble, instrumento notarial, notario**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-