

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

Aguascalientes, Aguascalientes, a quince de julio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***, relativo al Juicio que en la vía **Especial Hipotecaria** promovió ***, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, licenciado ***, en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

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

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

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo a la demandada, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II.- Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente asunto, atendiendo a que en el presente caso 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 Tribunal, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de donde deriva la competencia del suscrito.

III.- En el presente caso, la institución ***, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y

Cobranzas, licenciado ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

“A) *Por la declaración judicial de vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebró mi representada con la ahora demandada mediante Escritura Pública ***, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Aguascalientes, bajo el número ***, por haber incurrido la parte demandada en las causales de terminación anticipada previstas en la Cláusula DÉCIMA TERCERA inciso A 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 **\$602,485.85 (SEISCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 22(sic) /100 MN)**, la cual incluye saldo insoluto de capital, importe de erogaciones netas intereses ordinarios y moratorios a la fecha de la certificación que se exhibe.*

C) *Por el pago de los **INTERESES ORDINARIOS y MORATORIOS** pactados en el contrato de referencia en los términos de la cláusula QUINTA y SEXTA del citado instrumento, a partir de la fecha de presentación de esta demanda y hasta la total solución del presente negocio.*

D) *La **ejecución de la garantía** otorgada en favor de nuestra representada, ordenándose, por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria.*

E) *Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine”.*

Por su parte, la demandada ***, dio contestación a la demanda entablada en su contra, lo anterior mediante escrito presentado el día once de marzo de dos mil veintiuno –*fojas de la sesenta y seis a la sesenta y nueve-*,

en donde niega que a la parte actora le asista derecho o acción a fin de que pueda reclamar las prestaciones que pretende, atendiendo a que nunca ha dejado de cumplir con las obligaciones asumidas a su cargo, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **pago**, la de **falta de acción y derecho**, la de **oscuridad en la demanda**, la de **falta de lugar de pago**, así como aquellas **personales** que se deriven de lo narrado en su escrito de contestación a la demanda.

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

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

IV.- Enseguida se procede al estudio de la vía intentada, misma que se considera **procedente**, tal y como se evidencia a continuación:

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, establece:

“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 que

deba anticiparse conforme a lo previsto en los artículos 1830 y 2785 del Código Civil”.

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

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

- *La existencia de un crédito a favor del actor.*
- *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- *Que el crédito sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.*

Siendo que en el presente caso, ciertamente se colman los supuestos que establece nuestra legislación civil, esto es así, toda vez que la institución actora a fin de justificar la acción que intenta exhibió la **documental pública**, consistente en la escritura pública número treinta y seis mil seiscientos ochenta y cuatro, volumen dos mil setenta y tres, de fecha cinco de diciembre de dos mil ocho, documento que consigna, en lo que interesa, el **contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre el banco actor como acreedor y la demandada como parte acreditada *-fojas de la veintiuno a la treinta-*, probanza de la que se desprende la existencia de obligaciones a cargo de *******, quien conforme a las cláusulas séptima y décima primera del capítulo segundo del contrato base de la acción, se obligó a pagar el crédito que le fue otorgado dentro de un plazo de ciento ochenta y un meses contados a partir del mes siguiente al de la firma del instrumento en comento, constituyendo en garantía, una hipoteca especial, expresa y en primer lugar a favor de la acreditante, sobre el inmueble ubicado en *******, el cual cuenta con una superficie de doscientos metros cuadrados,

un porcentaje de indiviso de cero punto setenta por ciento y las siguientes medidas y colindancias: *** –*antecedente VI*–, mismo que aparece debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo la inscripción ***.

Documental a la que esta autoridad le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo que para ello es dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal Civil del Estado, cumpliéndose así con el primero y segundo de los requisitos que, para la procedencia de la vía especial hipotecaria, establece el artículo 549 del cuerpo normativo en cita y que lo es, que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

V.- Establecida la procedencia de la vía especial hipotecaria y previo al estudio de la acción intentada por ***, de conformidad con lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede a analizar las excepciones dilatorias opuestas por la parte demandada, pues de resultar procedente alguna de ellas, imposibilitaría a éste juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto y como consecuencia dejar a salvo los derechos de la parte actora, o en caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, la demandada ***, al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, opuso como **defensa** de su parte la de **oscuridad en la demanda**, misma que hizo consistir, en el hecho de que las prestaciones que se le reclaman resultan ser oscuras e imprecisas, al omitir narrar circunstancias de tiempo, modo y lugar.

Defensa que se estima **infundada** e **improcedente**, ya que contrario a lo que afirma la demandada, del escrito inicial de demanda se advierte, que su contraria da cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que expresa los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, además señala las circunstancias en que aquellos sucedieron y en la especie dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa, aunado, a que remite a las cláusulas del contrato base de la acción.

Sirve de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración*

de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.*

Y la Contradicción de Tesis Civil 26/2002-PS, de la Novena Época, con número de registro 181982, emitida por la Primera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Marzo de 2004, Tesis: 1a./J. 63/2003, Página: 11, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA). *- Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles,*

establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos".

VI.- Enseguida se procede al estudio de la acción intentada, para lo cual, el tercero de los requisitos que deben cubrirse es que el crédito otorgado se encuentre vencido, o bien, que deba declararse que ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora.

En el caso, la institución actora intenta su acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada ha incumplido con los pagos convenidos, sosteniendo que adeuda capital y amortizaciones desde la correspondiente **al mes de agosto de dos mil veinte**, lo que puede verificarse en el estado de cuenta que anexa a su demanda, afirmando con esto, que el plazo del crédito se encuentra vencido de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato base de la acción.

En ese sentido, ofertó como medio de convicción de su parte, el **estado de cuenta certificado** expedido por la L.C. ***, Contador Facultado de su representada –*fojas de la treinta y dos a la cuarenta y tres*–, documental que goza de valor probatorio en términos de los artículos 346 del Código de Procedimientos Civiles y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, siendo que del mismo se advierten los datos de identificación del crédito, monto del capital, aplicación de pagos, generación de accesorios, desprendiéndose los montos reclamados por la accionante, así como una descripción grafica de la fecha de pago,

concepto, periodo, días capital vigente, monto de tasa de interés ordinario y moratorio, aplicación de los pagos y movimientos que con motivo del crédito se efectuaron, por lo que en lo subsecuente, se determinan los cargos que se originan a capital y accesorios, resultando **infundada** e **improcedente** la **excepción** que la demandada hace llamar **oscuridad en la demanda**, consistente en que se encuentra en estado de indefensión, al no saber el monto de las mensualidades supuestamente vencidas, atendiendo a que no se exhibió el arqueo contable correspondiente, del cual se puedan desprender los adeudos a su cargo.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia J/73, emitida por Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo número de registro 160301, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3, Página 2120, Decima Época, bajo el siguiente rubro y texto:

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. *El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de*

Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado”.

Máxime, que dicho documento goza de eficacia probatoria plena de conformidad con lo que para ello es dispuesto por los artículos 87E y 87F de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, por lo que, relacionado con el contrato base de la acción hace las veces de título ejecutivo, que si bien es cierto, no es exigible como tal tratándose de la acción hipotecaria, no menos cierto es, que guarda la naturaleza de prueba preconstituida con valor probatorio pleno, surtiendo efectos probatorios en contra de la demandada y demostrando la certeza del saldo del crédito otorgado.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

La Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, con Número de Registro 183061, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Octubre de 2003, Tesis: V.1o. J/25, página 789, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. FORMA PARTE INTEGRANTE DE ÉSTA.- Si la institución de crédito actora de un juicio civil o mercantil, en su escrito inicial de demanda, en la parte en que narra los hechos constitutivos de la misma, se remite al estado de cuenta certificado por el contador autorizado de la misma institución, debe estimarse que tal instrumental forma parte integrante de la demanda. Además, es correcto que el juzgador estime que la demanda y el estado de cuenta certificado se encuentran vinculados entre sí, ya que este último contiene el desglose pormenorizado de los movimientos del crédito otorgado a la demandada".

La Contradicción de tesis 81/97, Jurisprudencia Civil de la Novena Época, con Número de Registro 188832, emitida por la Primera Sala, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Septiembre de 2001, Tesis: 1a./J. 14/2001, página 175, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR PÚBLICO FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. PARA ESTABLECER SU VINCULACIÓN CON EL CONTRATO O PÓLIZA EN QUE CONSTA EL CRÉDITO, NO SE REQUIERE DE DATO ESPECÍFICO Y DETERMINADO, SINO DE AQUELLOS QUE SEAN SUFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.- El artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito confiere la calidad de título ejecutivo a la vinculación de estos dos documentos, a saber: el contrato o la póliza en el que se haga constar el crédito otorgado por la institución bancaria y el estado de cuenta expedido por el contador facultado por dicha institución, y si bien no proporciona ni sugiere dato o requisito formal alguno para demostrar la unión o el vínculo entre ambos documentos, es

necesario que en ellos se contengan los elementos indispensables para poder ejercer las acciones que deriven del incumplimiento de las obligaciones que aquéllos generen; de modo que el Juez habrá de ponderar en cada caso de qué elementos se trata, pero no es dable exigir alguno específico y determinado para demostrarlo, toda vez que si en el precepto aludido el legislador no lo estableció, no hay razón alguna para que el intérprete los establezca, ni siquiera en aras de procurar certeza jurídica, pues se correría el riesgo de desvirtuar la finalidad de esa disposición, ya porque, en ciertos casos, pese a estar reunidos los requisitos expresamente pedidos no se demuestra la identidad, o bien porque, aunque no se cumplan todos, la identificación esté plenamente demostrada, con el adicional inconveniente de que se discriminaran otros datos que, utilizados en ciertos casos peculiares o surgidos de los avances tecnológicos, podrían ser igualmente idóneos para ese fin. Por ello, ni el nombre de todos los deudores ni cualquier otro dato específico y determinado puede considerarse como elemento necesario y suficiente para demostrar la correspondencia entre ambos documentos, lo mismo que tampoco cualquiera de ellos puede ser ignorado, salvo que sean varios los acreditados y sólo se demande a algunos de ellos, pues entonces sí, de optar por el nombre de los deudores como medio de identificación, debe indicarse expresamente cuando menos el de todos aquellos contra los que se ejerza la acción".

Así, con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se benefician los intereses de la actora, ello toda vez que de las constancias que obran en autos se desprende la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada y de la misma manera se evidencia su incumplimiento, por lo que resulta innegable, que los extremos del artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado quedaron plenamente acreditados, pues tanto el crédito como la garantía hipotecaria constan en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, además de que debe anticiparse el plazo de pago de la cantidad otorgada en crédito.

VII.- Ahora bien, se procede con el análisis del resto de las **excepciones y defensas** hechas valer por *** en contra de la parte actora, siendo éstas las siguientes:

A) La **excepción** relativa a que la parte actora omitió acompañar a su escrito inicial de demanda, el documento de cesión de derechos sobre el crédito hipotecario, misma que resulta **infundada e improcedente**, atendiendo a que de ninguna forma se advierte, dentro del sumario, que el crédito otorgado a la parte demandada haya sido cedido a persona alguna, toda vez que dentro del contrato base de la acción, es la institución actora quien aparece como parte acreditante, siendo la legitimada para incoar la acción intentada conforme a lo establecido por el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en donde se señala, que el ejercicio de las acciones requiere la existencia de un derecho, el desconocimiento de su obligación correlativa; la capacidad para ejercerla por conducto de su legítimo representante; y, el interés para deducirla.

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

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

Existe la **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia de fecha quince de julio de dos mil veintiuno –*fojas noventa y noventa y uno*-, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte demandada –*foja ochenta y nueve*-, probanza que de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, goza de valor probatorio, esto al haber sido hecha por el apoderado de la parte actora, persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento sin coacción ni violencia y de hechos de

su representada, concernientes al negocio, de la cual se obtiene, que si bien es cierto, su representada celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de un millón trescientos cuarenta y un mil pesos cero centavos moneda nacional con la demandada, habiéndose constituido garantía hipotecaria en primer lugar a favor de la actora, sobre el inmueble ubicado en *** *-posiciones primera, segunda y tercera-*, también lo es, que negó que su representada hubiera cancelado la cuenta en la que la demandada tenía que realizar los pagos a los que se encontraba obligada, señalando, que atendiendo a que la misma incumplió con más de dos pagos de sus mensualidades, ciertamente dicha cuenta fue bloqueada, circunstancia que permanecería hasta en tanto cubriera el adeudo acumulado *-posición quinta-*.

Sin perjuicio de lo anterior, se advierte, que dentro del contrato fundatorio de la acción, se estableció que **todos los pagos que el acreditado se encontraba obligado a realizar, debían de efectuarse en el domicilio que corresponde a la acreditante**, siendo éste el ubicado en *** *-cláusula cuarta de las no financieras-*, sin perjuicio de que se encontraba facultado para hacerlos en cualquiera de las sucursales designadas por la acreditante para tal efecto, mediante el envío mes a mes, de la ficha de pago correspondiente, siempre y cuando la acreditara pagara la mensualidad del mes a liquidar en tiempo, es decir, a más tardar en la fecha límite de pago contenida en la propia ficha de pago, haciéndose la aclaración, de que la falta de fondos necesarios para cubrir los pagos que le son exigibles al acreditado o el **que no se tenga la cuenta vinculada, de ninguna forma libera a la acreditada de las obligaciones asumidas frente a la acreditante**, todo esto de

conformidad con la forma de amortización, pago del crédito y accesorios señalada en el contrato basal *-cláusula octava-*.

C) La **defensa** relacionada con que por parte de la institución actora, le ofrecieron meses o tiempo extra para cubrir las amortizaciones debidas con motivo de la pandemia y aún así, cumplió con sus obligaciones de pago, defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, ya que la demandada omitió ofertar prueba alguna con la que se pudiera acreditar dicha circunstancia.

D) La **defensa** de que jamás se le requirió de manera extrajudicial por el pago de lo supuestamente adeudado, siendo que en plena pandemia, nunca nadie se presentó en su domicilio o se comunicó con ella demandándole el pago de lo reclamado.

Defensa que de igual forma resulta ser **infundada** e **improcedente**, toda vez que el propio contrato fundatorio de la acción, que ofertado como medio de convicción por parte de la demandada, prueba totalmente en su contra en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto atendiendo a que del mismo se desprende, que el capital del crédito y sus respectivos intereses, serían pagaderos mediante ciento ochenta y un pagos mensuales y sucesivos que se aplicarían a intereses ordinarios y el sobrante a capital, a más tardar el día último hábil, es decir, cualquier día en el que las oficinas principales de las instituciones de crédito del país, en la Ciudad de México, estén abiertas al público para la realización de operaciones bancarias, a excepción de sábados, domingos o días festivos, **sin necesidad de previo requerimiento ni de recordatorio alguno.**

E) Las **excepciones** de **pago** y **falta de acción y derecho**, consistentes en que a la fecha no se adeudan las cantidades reclamadas por la parte actora, por lo que las

prestaciones que pretende resultan ser improcedentes, por lo que carece de acción y derecho para demandarle en la forma y términos que lo hace.

Excepciones que resultan **infundadas** e **improcedentes**, atendiendo a que la parte demandada omitió ofertar prueba alguna con la que se pudiera acreditar la procedencia de las mismas, siendo que tenía la carga de la prueba a fin de probar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, el cumplimiento de sus obligaciones y no al contrario de su incumplimiento a la institución actora, pues le es suficiente a esta demostrar la existencia de las obligaciones asumidas por su contraria para que ésta última tenga la obligación de acreditar su cumplimiento, lo anterior, tal y como lo establece la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro 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”.*

Es por todo lo anterior, que se estima **procedente la acción** de pago que la hipoteca garantiza incoada por la accionante.

VIII.- En tal orden de ideas, se declara **procedente** la Vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora.

Se declara que en ella, la actora ***, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, licenciado ****, probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, mientras que la demandada ***, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Como consecuencia esto, se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito otorgado mediante el contrato base de la acción.

Así mismo, se condena a la demandada *** a pagar a la actora ***, la cantidad de seiscientos dos mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos ochenta y cinco centavos moneda nacional por concepto de saldo insoluto, importe de erogaciones netas, intereses ordinarios y moratorios *-monto que corresponde al desglose señalado en el estado de cuenta al día treinta y uno de octubre de dos mil veinte-*.

Por otro lado, se condena a la demandada ***, a pagar a favor de la actora ***, los intereses ordinarios generados durante el periodo comprendido del catorce de diciembre de dos mil veinte *-fecha de presentación de la demanda generadora del presente negocio-* y hasta el pago total del adeudo, a razón del diez punto cuarenta y cinco por ciento anual calculados sobre el saldo insoluto del crédito de conformidad con la cláusula quinta del contrato base de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia, lo anterior, al resultar aplicable la quinta disminución de la tasa ordinaria pactada en un principio.

De igual forma, se condena a la demandada ***, a pagar a favor de la actora ***, los intereses moratorios generados entre el catorce de diciembre de dos mil veinte *- fecha de presentación de la demanda generadora del presente negocio-* y el pago total del adeudo, a razón del cero punto cinco mil doscientos veinticinco por ciento anual *-porcentaje que resulta de dividir la tasa ordinaria aplicable en el periodo de incumplimiento (diez punto cuarenta y cinco por ciento) entre veinte-*, calculados sobre el saldo insoluto, de conformidad con la cláusula sexta del contrato base de

la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Finalmente, toda vez que éste juzgador acogió 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 a la actora *** los gastos y costas *–dentro de los cuales se encuentran comprendidos los honorarios–* generados con motivo del presente juicio, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Hágase trance y remate del inmueble hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su producto páguese a la parte acreedora en el orden que le corresponda, si la parte deudora no lo hiciere dentro del término de ley de conformidad con lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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 es **competente** para conocer del presente asunto.

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que la actora ***, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, licenciado ***, probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, mientras que la demandada ***, a pesar de haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

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

Quinto.- Se condena a la demandada *** a pagar a la actora ***, la cantidad de seiscientos dos mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos ochenta y cinco centavos moneda nacional por concepto de **saldo insoluto, importe de erogaciones netas, intereses ordinarios y moratorios** *–monto que corresponde al desglose señalado en el estado de cuenta al día treinta y uno de octubre de dos mil veinte-*.

Sexto.- Se condena a la demandada ***, a pagar a favor de la actora ***, los **intereses ordinarios** generados durante el periodo comprendido del catorce de diciembre de dos mil veinte *–fecha de presentación de la demanda generadora del presente negocio-* y hasta el pago total del adeudo, a razón del diez punto cuarenta y cinco por ciento anual calculados sobre el saldo insoluto del crédito de conformidad con la cláusula quinta del contrato base de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia, lo anterior, al resultar aplicable la quinta disminución de la tasa ordinaria pactada en un principio.

Séptimo.- Se condena a la demandada ***, a pagar a favor de la actora ***, los **intereses moratorios** generados entre el catorce de diciembre de dos mil veinte *– fecha de presentación de la demanda generadora del presente negocio-* y el pago total del adeudo, a razón del cero punto cinco mil doscientos veinticinco por ciento anual *–porcentaje que resulta de dividir la tasa ordinaria aplicable en el periodo de incumplimiento (diez punto cuarenta y cinco por ciento) entre veinte-*, calculados sobre el saldo insoluto, de conformidad con la cláusula sexta del contrato base de

la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se condena a la demandada ***, a pagar a la actora *** los **gastos y costas** *–dentro de los cuales se encuentran comprendidos los honorarios–* generados con motivo del presente juicio, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Noveno.- Hágase **trance** y **remate** del inmueble hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su producto páguese a la parte acreedora en el orden que le corresponda, si la parte deudora no lo hiciere dentro del término de ley de conformidad con lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

Décimo primero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í definitivamente lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa y autoriza.-
DOY FE.

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos en fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno.-
Conste.- **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros.**

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, 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 1293/2020, dictada en fecha quince de julio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veintidós fojas útiles.

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