

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

Aguascalientes, Aguascalientes, a **tres de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, los autos del expediente \*\*\* relativo al Juicio **Especial Hipotecario** promovido por \*\*\* en contra de \*\*\* por conducto de su Administrador Único \*\*\*\* y, siendo su estado el 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 al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

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

**II.-** Esta autoridad resulta **competente** para conocer de la presente controversia, en atención a lo dispuesto por el artículo 142 fracción II del Código Procesal de la materia, que establece, que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación, siendo que de la cláusula tercera del basa, se advierte que las partes se sometieron a los Tribunales competentes de la Capital del Estado de Aguascalientes, de donde deriva la competencia del suscrito.

**III.-** En el presente caso, el actor \*\*\*, compareció a demandar a \*\*\* por conducto de su Administrador Único \*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

**“A) Que por Sentencia Definitiva se declare vencido el CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre las partes, el cinco de septiembre de dos mil diecisiete, que consta en la escritura pública \*\*\*, del protocolo del Notario Público veinticinco de Aguascalientes, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios,**

*declarando que tengo derecho a exigir a la parte demandada el reembolso insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales reclamadas en esta demanda.*

**B) El pago de \$14'000,000.00 (Catorce millones de pesos) por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, que corresponde al saldo de la suma cuyo pago se garantizó con la hipoteca base del juicio.**

**C) El pago de INTERESES MORATORIOS** calculados al tipo legal, conforme a la tasa del **9%** (nueve por ciento) **anual**, generados a partir de que la sociedad demandada incurrió en mora, respecto de cada uno de los pagos que debía saldar de acuerdo con la **cláusula Primera del CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y GARANTÍA HIPOTECARIA**", fundatorio de la acción, en relación con la **cláusula Segunda del diverso CONTRATO DE COMPRAVENTA** que también consta en el instrumento basal, así como los que se sigan causando hasta el pago total del adeudo.

**D) La EJECUCIÓN** de la garantía otorgada a favor de mi representado, ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble hipotecado.

**E) Los GASTOS Y COSTAS** que se originen con la tramitación de este juicio".

Se precisa, que lo señalado por la parte actora en su escrito de demanda, 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.

Por su parte, la demandada \*\*\* por conducto de su Administrador Único \*\*\*\*, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a encontrarse debidamente notificada, tal y como se advierte de autos –fojas de la cincuenta a la cincuenta y tres-, por lo cual, mediante auto de fecha seis de abril de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo –foja cincuenta y cinco-.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos

constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Adjetivo Civil.

**IV.-** Enseguida se procede a analizar la acción real hipotecaria ejercitada por \*\*\*, misma que se considera procedente por lo siguiente:

El artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes establece que:

**“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 de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil”.*

Por su parte, el artículo 12 del mismo ordenamiento procesal, dispone que:

**“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...”*

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

- A) *La existencia de un crédito a favor de la actora.*
- B) *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- C) *Que el crédito sea exigible por haber vencido el plazo para cubrirlo o que dicho vencimiento deba anticiparse.*

Teniendo la parte actora la carga de la prueba a fin de demostrar los hechos constitutivos de su acción, exhibió la **documental pública**, consistente en el instrumento notarial \*\*\*, documento que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo la inscripción \*\*\*, satisfaciéndose con ésta. el primer y segundo requisitos establecidos por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, necesarios para la procedencia de la acción hipotecaria.

Dicho documento consigna el contrato de **Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria** celebrado

entre \*\*\* como acreedor y \*\*\* en calidad de deudora –*fojas de la nueve a la trece*-, probanza a la que se le reconoce pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del ordenamiento legal antes invocado y de la que, en lo que interesa, se obtiene lo siguiente:

El deudor reconoce adeudar a la acreedora la cantidad de quince millones de pesos cero centavos moneda nacional, correspondiente al saldo insoluto del precio pactado por la operación de compraventa contenida en el mismo instrumento –*cláusula primera*-, monto que habría de ser cubierto mediante quince mensualidades consecutivas de un millón de pesos cada una, pagaderas dentro de los cinco días hábiles bancarios de cada mes, en el domicilio del vendedor mediante depósito a la cuenta número \*\*\*, del banco \*\*\*, con clave interbancaria número \*\*\*, debiendo pagarse la primer mensualidad a más tardar el día seis de octubre de dos mil diecisiete, tal y como se desprende del contrato de compraventa de referencia, siendo que a fin de garantizar el cumplimiento y puntual pago de la misma, se constituyó a favor de la acreedora hipoteca en primer lugar y grado de prelación respecto del predio rústico ubicado en \*\*\*, inmueble que cuenta con una superficie de veintiún mil novecientos sesenta y ocho metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados, con folio real \*\*\* y las siguientes medidas y colindancias: \*\*\* –*cláusula segunda*-.

De igual forma, existe la **documental pública**, consistente en los **certificados de inscripción** expedidos el día ocho de noviembre de dos mil diecisiete, por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, siendo que en el primero de ellos se refleja una operación de compraventa respecto del inmueble de folio real \*\*\* y clave catastral \*\*\*, ubicado en \*\*\*, con una superficie de veintiún mil novecientos sesenta y ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*; mientras que del otro de los certificados se advierte la constitución de una hipoteca sobre el mismo inmueble a favor de \*\*\*, por un monto de quince millones de pesos cero

centavos moneda nacional, gravamen que se encuentra debidamente inscrito ante dicho ente registral bajo la inscripción \*\*\* *-fojas siete y ocho-*, probanza que merece pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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 del actor, esto al quedar plenamente probado el acuerdo de voluntades y las obligaciones asumidas por la parte deudora, reflejándose un crédito a favor del accionante y que el mismo se encuentra garantizado con hipoteca debidamente inscrita.

Por otro lado, por lo que ve al tercero de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, es decir, que el crédito se encuentre vencido o bien, que se deba declarar que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte demandada, en la especie de igual forma se acredita, siendo que la parte actora intenta su acción bajo el supuesto de que su contraria ha incumplido con los pagos convenidos, sosteniendo en el hecho número tres de su escrito inicial de demanda que la parte deudora únicamente cubrió el primero de los pagos a los que se encontraba obligada *-correspondiente al del día seis de octubre de dos mil diecisiete-*, esto pese a los múltiples requerimientos que de manera extrajudicial se le hicieron a fin de que diera cumplimiento con las obligaciones asumidas a su cargo, además, de que el plazo otorgado en el contrato basal celebrado entre las partes *-quince meses concluyendo el día cinco de diciembre de dos mil dieciocho-*, ya se encontraba vencido al momento de entablar la demanda *-once de octubre de dos mil diecinueve-*, lo anterior sin que la demandada hubiera ofrecido medio de convicción alguno para desvirtuar las aseveraciones hechas por la parte actora a efecto de acreditar haber cumplido con las obligaciones contraídas a su cargo con motivo de la celebración del contrato base de la

acción, siendo que conforme a criterios jurisprudenciales, el pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde probarlo al obligado, más no el incumplimiento al actor.

Sustenta la anterior consideración, 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”.*

**V.-** En mérito de todo lo expuesto y fundado, 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 \*\*\*, probó los hechos constitutivos de su acción hipotecaria, mientras que la demandada \*\*\*, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se declara que el plazo para cubrir el crédito consignado en el contrato base la acción se encuentra vencido.

Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar al actor \*\*\*, la cantidad de catorce millones de pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de suerte principal.

Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar al actor \*\*\*, los intereses moratorios sobre el saldo insoluto, calculados a razón del nueve por ciento anual, a partir del seis de noviembre de dos mil diecisiete –*toda vez que la parte actora en el hecho tres de su escrito inicial de demanda manifestó, que la parte demandada únicamente cubrió el primero de los pagos a los que se encontraba obligada, correspondiente al del día seis de octubre de dos mil diecisiete, siendo que del contrato fundatorio de la acción se advierte, que las mensualidades habrían de cubrirse dentro de los primeros cinco días de cada mes, por lo que lo conducente es condenar a la parte demandada a partir de la fecha antes*

mencionada- y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

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 al actor \*\*\*, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, cuyo monto se cuantificará 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 expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2255, 2260, 2264, 2265, 2266 y 2267 del Código Civil del Estado, así como en los artículos 1, 2, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 fracción III, 223 y del 335 al 352, 549, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

**Segundo.-** Se declara **procedente** la vía Especial Hipotecaria.

**Tercero.-** Se declara que la parte actora \*\*\*, probó los hechos constitutivos de su acción hipotecaria, mientras que la demandada \*\*\*, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

**Cuarto.-** Se declara que el plazo para cubrir el crédito consignado en el contrato base la acción se encuentra **vencido**.

**Quinto.-** Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar al actor \*\*\*, la cantidad de catorce millones de pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de **suerte principal**.

**Sexto.-** Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar al actor \*\*\*, los **intereses moratorios** sobre el saldo insoluto,

calculados a razón del nueve por ciento anual, a partir del seis de noviembre de dos mil diecisiete y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar al actor \*\*\*, los **gastos** y **costas** generados con motivo de la tramitación del presente juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** 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.

**Noveno.-** 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.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa y autoriza.- DOY FE.

**JUEZ TERCERO 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 sentencia que antecede, se publicó en listas de acuerdos el **cuatro de junio de dos mil veintiuno**.- CONSTE.

L'ALPR/*dads*

La Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, 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 1437/2019, dictada en fecha tres de junio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de diez 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.-