



SENTENCIA

Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, a dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **1667/2013**, relativo al juicio que en la vía **Especial Hipotecaria** promueve el ***** en contra de ***** y ***** , siendo su estado el de dictar sentencia se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I.- Esta Autoridad es Competente para conocer de éste negocio en términos de lo que se contiene en el artículo 142 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que en el presente negocio la acción que se deduce deriva de un contrato de préstamo cuya garantía hipotecaria es un inmueble ubicado en donde se ejerce Jurisdicción y por ende Competencia el Tercer Partido Judicial; surtiéndose a su vez la Competencia en razón de materia y grado, en términos de lo que se establece en los artículos 2º, 38 y 39, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- Lo manifestado por la parte actora en el juicio se tiene por reproducido en este acto como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo y por no constituir de lo anterior elemento que de manera formal deba contenerse en ésta resolución, de acuerdo a lo que para ello es dispuesto en el artículo 83 del Código Procesal Civil del Estado.

Sin embargo, es pertinente precisar que el ***** , ejerció acción en la vía especial hipotecaria demandando a ***** y ***** , por las siguientes prestaciones:

“a) Para que por sentencia definitiva se declare el vencimiento del plazo concedido para el pago del crédito y sus accesorios, en términos del convenio modificadorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria fundatorio de nuestra acción, mismo que acompaño a la presente.

*b) Por el pago de la cantidad de ***** , por concepto de suerte principal del adeudo que tiene con mi poderante.*

c) Por el pago de intereses ordinarios y moratorios en la forma convenida en el convenio modificadorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria fundatorio de la acción, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

d) Por el pago de gastos y costas que el presente juicio originen.”

Sustentó su acción en el hecho de que el día veintidós de octubre de dos mil tres, su representada celebró convenio modificadorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria con ***** y ***** , lo que se acredita con la escritura número ***** , tomo ***** , levantada por el Notario Público número 30 de los del Estado de Aguascalientes, inscrito en el Registro Público de

la Propiedad y del Comercio bajo el número *****, a foja ***** del libro número ***** de la sección ***** del municipio de *****, el día *****.

Refirió que mediante escritura pública número *****, volumen ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número 23 del Estado de Aguascalientes, se consignó el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, a través del cual se les concedió en préstamo la cantidad de *****, pagaderos en un plazo de quince años, otorgado en garantía el pie de casa ubicada en *****.

Dijo que en el antecedente CUARTO del convenio Modificatorio, se señaló que por escritura pública número *****, volumen ***** de fecha *****, pasada ante la fe de la Notaria Pública número 30, se consignó el convenio modificatorio al contrato modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, concediéndose en préstamo la cantidad de *****, que sumando al monto inicial, debería cubrir el mutuario según las condiciones formalizadas en cláusulas del contrato originalmente pactado.

Así mismo, dijo que de la cláusula quinta del convenio modificatorio se desprende que el Instituto entregó al mutuario el *****, la cantidad de *****, teniendo un saldo hasta la fecha de celebración del convenio modificatorio base de la acción por la cantidad de *****; misma que fue reconocida por el demandado y que correspondía a: ***** de intereses ordinarios; ***** de intereses moratorios; ***** de seguro; y, saldo de capital por la cantidad de *****. Refiriendo que en el importe del préstamo no quedaban comprendidos los intereses que se obligó a pagar el mutuario.

Por otro lado, dijo que la cláusula séptima, convinieron que la cantidad dada en mutuo causara un **interés anual** sobre saldos insolutos igual al costo porcentual promedio (CPP), más los puntos porcentuales adicionales que hayan sido autorizados para tales efectos por la Junta Directiva de acuerdo con el artículo 146 de la Ley de Seguridad y Servicios Sociales para los Servidores Públicos del Estado de Aguascalientes, el cual será determinado en el mes de noviembre de cada año, para su aplicación durante el año siguiente.

Así mismo, dijo que en la cláusula vigésima acordaron que **las cantidades no pagadas** en su oportunidad causarán un interés moratorio de dos veces del costo porcentual promedio mensual vigente en los días que incurra en mora, hasta que se cubra íntegramente el adeudo vencido.

En la cláusula Decima, convinieron que los pagos serían quincenales, y que serían descontados del sueldo base de cotización, y para el caso de que no se pudiera descontar, debería presentarse el mutuario ante el instituto a realizar el



pago quincenal.

Además, dijo que en la cláusula décima segunda, los demandados otorgaron como garantía la propiedad común del inmueble sobre la que se constituye la hipoteca.

Afirmó que en la cláusula décima octava se estableció que su poderdante podría dar por vencido anticipadamente el citado convenio modificatorio, sin necesidad de declaración judicial cuando se presentara alguna de las causas relacionadas en los incisos contenidos en dicha cláusula; siendo una de ellas el que el mutuario dejara de cubrir puntualmente cuatro pagos quincenales.

Finalmente, dijo que los demandados han incurrido en mora desde la segunda quincena de junio de dos mil diecisiete y hasta la fecha, no obstante que han recibido puntualmente un informe con el monto y causación de intereses devengados.

Con dicha demanda se emplazo y corrió traslado a la parte demandada tal y como se desprende de los edictos que obran en los autos –a fojas 117 a 122-, sin que dieran contestación a la demanda, razón por la cual se les acusó la correspondiente rebeldía.

III.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles señala: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”.

Por lo que si la parte actora pretende la declaración de vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria y el pago del resto de las prestaciones, debe demostrar en primer término la existencia de esa relación contractual.

Así, debe decirse que ninguna de las partes ofrecidos pruebas.

No obstante lo anterior, la parte actora acompañó a su escrito inicial de demanda, el **convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria** –visible de foja 9 a 13 de autos-, cuyo valor es pleno probatorio en términos de lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues dicho documento tiene el carácter de público, en términos de lo que establece el artículo 281 del mismo ordenamiento legal al constar en el instrumento notarial número *****, tomo *****, del protocolo de la licenciada *****, Notaria Pública número treinta de los del Estado, y con el cual se tiene por demostrado el primer elemento de la acción de vencimiento anticipado de contrato de crédito hipotecario, puesto que con ese documento se acredita:

a) Que en la diversa escritura número *****, de fecha *****, pasado ante la fe del licenciado *****, Notario Público número veintitrés de los del

Estado, se consignó un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado por el Instituto y ***** y ***** , en el que se les concedió a éstos un préstamo ***** , pagaderos en un plazo de quince años, otorgado en garantía el pie de casa ubicada en ***** , con las siguientes medidas y colindancias: ***** .

b) Que en la escritura pública número ***** , volumen de fecha ***** , pasada ante la fe de la Notaria Pública número 30, se consignó convenio modificatorio al contrato modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, concediéndose en préstamo la cantidad de ***** , que sumada al monto inicial, debería cubrir el mutuario según las condiciones formalizadas en cláusulas del contrato originalmente pactado. En el entendido que únicamente se reclama la cantidad de ***** .

Así, de las cláusulas quinta y sexta se desprende que se estableció que el Instituto entregó al mutuario el ***** , la cantidad de ***** , teniendo un saldo hasta la fecha de celebración del convenio modificatorio base de la acción por la cantidad de ***** . En el entendido que no quedaban comprendidos los intereses.

Por otro lado, las partes fueron conformes en que los préstamos hipotecarios causarían un intereses anual sobre saldos insolutos igual al costo porcentual promedio (CPP) –*dado a conocer mensualmente por el Banco de México a través del Diario Oficial de la Federación*-, más los puntos porcentuales adicionales autorizados por la junta directiva de conformidad con el artículo 146 de la ley. En el entendido que los intereses serían calculados sobre la base de un año de trescientos sesenta días y el número de día transcurrido. Así mismo, se estableció que los días primero de enero, abril, julio y octubre, del instituto actualizaría los intereses de acuerdo al costo promedio porcentual vigente en esas fechas, así como los puntos porcentuales establecidos por la junta.

Por otro lado, fueron conformes en que los pagos serían quincenales, y que serían descontados del sueldo base de cotización, y para el caso de que no se pudieran descontar, debería presentarse el mutuario ante el instituto a realizar el pago quincenal a más tardar al día siguiente en que se debió hacer el descuento.

Además, el mutuario otorgó como garantía la propiedad común del inmueble sobre la que se constituye la hipoteca, y se estableció que se podría dar por vencido anticipadamente el citado convenio modificatorio, sin necesidad de declaración judicial cuando se presentara alguna de las causas relacionadas en los incisos contenidos en dicha cláusula; siendo una de ellas el que el mutuario dejara de cubrir puntualmente cuatro pagos quincenales. }

Finalmente, fueron conformes en que las cantidades no pagadas causarían



un interés moratorio a razón de dos veces el costo porcentual promedio (CPP) mensual vigente en los días en que se incurra en mora.

Como ya se dijo, ese contrato adquiere plena eficacia probatoria en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora bien, no corresponde a la parte actora acreditar el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada, sino que le corresponde a la parte demandada acreditar que se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones.

Al respecto cobra aplicación la Jurisprudencia número 202 consultable en la página 602, cuyo 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”.

Sin embargo los demandados ninguna prueba aportaron en este juicio, ni opusieron excepciones ni defensas.

Ahora bien, no debe perderse de vista que el procedimiento especial hipotecario es una vía privilegiada, en la que una vez que se acredita la existencia de la obligación a cargo de los demandados, corresponde a ellos en lo particular aportar elementos de prueba para demostrar que cumplieron con su obligación de pago, o bien que existe un impedimento jurídico para hacerlo.

Así, válidamente puede decirse que se presume legal y humanamente el incumplimiento de la obligación, salvo prueba en contrario, prueba que como ya se indicó no fue aportada por la parte demandada.

Así, a juicio de esta autoridad están demostrados los elementos constitutivos de la acción de declaración de vencimiento anticipado del convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y por ende resulta procedente declarar probada la acción toda vez que según lo establece el contenido del artículo 1677 del Código Civil vigente en el Estado, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que deban tener según su naturaleza, la buena fe, el uso o la ley.

Por otra parte, el artículo 1820 del Código Civil vigente en el Estado en su segundo párrafo establece que el perjudicado con el incumplimiento de las obligaciones de su contraparte contractual puede escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución de la misma.

En tanto el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece que el juicio hipotecario tiene como objeto, entre otros el pago o prelación del crédito que garantice la hipoteca.

Así las cosas, este juzgador concluye que están demostrados los elementos constitutivos de la acción de declaración de vencimiento anticipado que en la vía especial hipotecaria intenta por el ***** en contra de ***** y *****.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada ***** y *****, a pagar la cantidad de *****, como suerte principal.

Por otra parte, debe decirse que la parte actora solicita se condene a su contraria al pago de interés ordinarios, por lo anterior, se puntualiza que de la clausula séptima se advierte que las partes fueron conformes en establecer el pago de un interés legal anual, puntualizándose que de conformidad con los numerales 2264 a 2266 del Código Civil del Estado¹, en el contrato de mutuo con interés, es posible estipular intereses legales o convencionales, siendo que los primero deberá ser del nueve por ciento anual, mientras que el segundo es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no puede exceder de treinta y siete por ciento anual.

Por lo anterior, es evidente que el interés legal se refiere a los intereses ordinarios, toda vez que ambos son fijados durante la vigencia del contrato y debe ser de acuerdo a lo determinado por el legislador en la ley de materia.

En tal sentido, se condena a los demandados ***** y *****, al pago de un **interés legal anual** sobre saldos insolutos igual al costo porcentual promedio (CPP) más los puntos porcentuales adicionales que hayan sido autorizados para tales efectos por la Junta Directiva; de acuerdo con el artículo 146 de la ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Servidores Públicos del Estado de Aguascalientes, los que se calcularán a partir de la segunda quincena del mes de junio de dos mil siete *-toda vez que del escrito de demanda se desprende que la parte actora señaló que a partir de esa la parte demandada incurrió en mora (confesión cuyo valor probatorio es pleno de conformidad a lo dispuesto por artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado-, hasta en tanto se cubra la cantidad no pagas y previa regulación de ellos se haga en etapa de ejecución);* y los cuales deberán ser calculados sobre la base de un año de trescientos sesenta días y el número de días realmente transcurrido. En el entendido, que los mismos no podrán ser superiores al nueve por ciento (9%) anual, establecido en el numeral 2266 del código sustantivo de la materia.

En el entendido que el costo porcentual promedio (CPP) será el que

¹ **Artículo 2264.-** Es permitido estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros, pero la estipulación será nula si no consta por escrito.

Artículo 2265.- El interés es legal o convencional.

Artículo 2266.- El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente artículo.



mensualmente da a conocer el Banco de México, a través del Diario Oficial de la Federación, correspondiente al mes inmediato anterior, al mes en que se devenguen los intereses respectivos.

De igual forma, se condena a los demandados ***** y ***** al pago de **intereses moratorios**, a razón de dos veces el costo porcentual promedio (CPP) mensual vigente en los días en que se incurra en mora, los que se calcularán a partir de la segunda quincena del mes de junio de dos mil siete -toda vez que del escrito de demanda se desprende que la parte actora señaló que a partir de esa la parte demandada incurrió en mora (confesión cuyo valor probatorio es pleno de conformidad a lo dispuesto por artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado-, hasta en tanto se cubra la cantidad no pagas y previa regulación de ellos se haga en etapa de ejecución)-, y hasta la total solución del negocio, previa regulación legal en ejecución de sentencia;

Finalmente, con fundamento en lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a ***** y ***** al pago de gastos y costas a favor del ***** previa regulación que de ello se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, procédase al remate del bien inmueble sujeto a cédula hipotecaria si la parte demandada no da cumplimiento a la presente sentencia de forma voluntaria.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 1677, 1820, 1989 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Estado y en los artículos 1º, 79 fracción III, 81, 82, 83, 128, 560-D y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

PRIMERO.- Esta Autoridad es Competente para conocer del presente asunto.

SEGUNDO.- Procedió la vía Especial Hipotecaria y en ella la actora ***** , acreditó los elementos constitutivos de su acción de vencimiento anticipado y cumplimiento de contrato modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, en tanto que los demandados ***** y ***** , no dieron contestación a la demanda.

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado por el ***** , como parte acreditarte con ***** y ***** , mismo que consta en la escritura pública número ***** , tomo ***** , del protocolo de la licenciada ***** , Notaria Pública número treinta de los del Estado; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número **** a fojas **** del libro número ****

de la sección *** del municipio de *****.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** a pagar el saldo insoluto de la cantidad que por concepto de suerte principal la cantidad de *****.

QUINTO.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de un interés legal anual sobre saldos insolutos igual al costo porcentual promedio (CPP) más los puntos porcentuales adicionales que hayan sido autorizados para tales efectos por la Junta Directiva; de acuerdo con el artículo 146 de la ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Servidores Públicos del Estado de Aguascalientes, los que se calcularán a partir de la segunda quincena del mes de junio de dos mil siete. En el entendido, que los mismos no podrán ser superiores al nueve por ciento (9%) anual.

SEXTO.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de intereses moratorios, a razón de dos veces el costo porcentual promedio (CPP) mensual vigente en los días en que se incurra en mora, los que se calcularán a partir de la segunda quincena del mes de junio de dos mil siete, y hasta la total solución del negocio, previa regulación legal en ejecución de sentencia;

SÉPTIMO.- Se condena a ***** y ***** al pago de gastos y costas a favor del ***** previa regulación que de ello se haga en la correspondiente etapa de ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Procédase al remate del bien inmueble sujeto a cédula hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor, si la parte demandada no da cumplimiento a la presente sentencia de forma voluntaria.

NOVENO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley 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 de Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente.

Así lo sentenció y firma la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, Licenciada **Ivonne Guerrero Navarro**, quien actúa asistida de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Martha Patricia Hernández Castañeda** que autoriza y da fe.- Doy fe.

LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
SECRETARIA DE ACUERDOS



**LIC. IVONNE GUERRERO NAVARRO
JUEZA**

La sentencia que antecede se publicó en la lista de acuerdos de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, de conformidad con el artículo 119 del Código de Procedimientos Civiles de Aguascalientes.- Conste.

L'ndm

**LIC. MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ CASTAÑEDA
SECRETARIA DE ACUERDOS**

La licenciada **Nínive Díaz Macías**, Secretaria de Acuerdo y/o Estudio y Proyecto, adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia del Tercer Partido Judicial con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución **1667/2013** dictada el **dieciséis de abril de dos mil veintiuno** por la Jueza de Primera Instancia en materia mixta, del Tercer Partido Judicial con sede en el Municipio de Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, constante de **cinco** fojas útiles. Versión publica 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 General 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 Publicas; se suprimió: **el nombre de las partes y nombre de notarios, lo relativo a cantidades de pago, datos de escrituras, datos de registro en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y datos de inmueble**, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita.- Conste.-