

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticuatro de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **121/2020**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió la *****
***** , en contra de *****
***** , encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes

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

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado:

"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 decidiendotodos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita acción real hipotecaria sobre inmuebles ubicados en esta ciudad de Aguascalientes

III. La parte actora, *****
***** , demandó a *****
***** , las siguientes prestaciones:

"A. Para que por sentencia firme se declare vencido anticipadamente el plazo establecido para el pago y cumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte demandada en el contrato base de la acción, celebrado el 19 de abril de 2018 por la persona moral denominada ***
***** , como acreditante, con la persona moral denominada ***** , como acreditada y garante hipotecaria, así como con los demandados**

***** , como obligados solidarios, avales y garantes hipotecarios; declarándose además el derecho de mi representada a exigir de la parte demandada el reembolso del capital, el pago de intereses y demás consecuencias legales previstas en dicho contrato.

B. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$2'500,000.00 (dos millos(sic) quinientos mil pesos, moneda nacional)** por concepto de suerte principal, que corresponde a la suma de la disposición que hizo el deudor principal, de acuerdo con el contrato base de la acción y el pagaré que se acompaña a esta demanda, a los que me referiré más adelante.

C. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de intereses ordinarios sobre la suerte principal insoluble de la disposición de crédito realizada por la acreditada, calculados a una tasa anualizada que resulte de sumar a la tasa T.I.I.E. más seis puntos porcentuales, en términos de lo pactado en el contrato base de la acción; esto, desde la mensualidad que la acreditada dejó de cubrir, por cada mes de transcurrido y hasta el día en que realicen el pago total(sic) de lo adeudado, todo ello en términos de lo precisado en los hechos de esta demanda y en el clausulado del contrato base de la acción. En el concepto de que lo anterior será regulado en ejecución de sentencia.

D. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de intereses moratorios sobre la suerte principal insoluble de las disposiciones de crédito realizadas, calculadas a una tasa anualizada que resulte de sumar a la tasa T.I.I.E. más seis puntos porcentuales, todo ello multiplicado por el factor dos, generados desde que los demandados hayan incurrido en mora con motivo del vencimiento anticipado que en términos de la primera prestación habrá de declararse en la sentencia definitiva, por cada mes de retraso, hasta el día en que realicen el pago total de lo adeudado. En el concepto de que lo anterior será regulado en ejecución de sentencia.

E. Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$25,000.00 (veinte mil quinientos pesos, moneda nacional)**, más el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de comisión por apertura de crédito, que representa el uno por ciento del monto total del crédito, en términos de lo pactado en la cláusula séptima del contrato base de la acción. Esto, por los hechos que se precisan en el capítulo correspondiente de esta demanda.

F. Para que por sentencia firme y como consecuencia del incumplimiento del contrato base de la acción en los términos pactados en su contenido, se saquen a remate los inmuebles dados en garantía hipotecaria por la parte demandada y, con su producto, se pague a mi representada las prestaciones que se reclaman en este escrito inicial de demanda, esto, en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil del Estado. Lo anterior, en el supuesto de que la parte demandada no dé cumplimiento voluntario con la sentencia que al efecto se dicte.

G. Para que por sentencia firme que se dicte se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del juicio que nos ocupa, pues al incumplir las obligaciones adquiridas en el contrato base de la acción, presumo que será la parte perdidosa.”

Basándose para ello en los hechos del uno al diez, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la catorce del expediente en que se actúa.

Los demandados ***** , no obstante haber sido debidamente emplazados a juicio, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.

En los anteriores términos se tiene fijada la litis en el presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

“El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil”.

V. Acto continuo, se aborda al estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, a la vez que constituye el fundamento de la vía en que se actúa, se configura como sustento legal de la acción hipotecaria que nos ocupa.

Del numeral en mención y que fue transcrito en el considerando que antecede, se obtiene que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- 1.- Que la garantía conste en escritura debidamente registrada.
- 2.- Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse.

Para acreditar los anteriores extremos, la parte actora exhibió como documento fundatorio el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciocho, tirada ante la fe del *****, Notario Público supernumerario adscrito a la notaría pública número ***** de los del Estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ***** del libro *****, de la sección ***** del municipio de Aguascalientes, de fecha veinte de abril de dos mil dieciocho, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra a fojas de la treinta y nueve a la cincuenta y siete de los autos, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esa tesitura, en la cláusula décima primera del contrato base de la acción, la parte demandada, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo por el contrato, hipotecaron en primer lugar y grado de prelación a favor de la parte actora, los siguientes inmuebles:

- Lote ****, manzana *****, del fraccionamiento *****, ubicado en calle ***** número *****, del municipio de Aguascalientes.

- Lote ***, predio ****, del fraccionamiento *****, ubicado en ***** número ***** guion *, del Municipio de Aguascalientes.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil.

El segundo de los elementos de la acción real hipotecaria, consistente en que el plazo normal para el pago de la obligación garantizada con hipoteca se haya cumplido o deba anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

De acuerdo con la cláusula primera del contrato base de la acción, la parte actora, otorgó a los demandados un crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, hasta por un importe de dos millones quinientos mil pesos moneda nacional.

Conforme lo pactado en la cláusula séptima del referido contrato, los ahora demandados se obligaron a pagar a la parte actora, intereses ordinarios sobre la suerte principal insoluta de las disposiciones de crédito, que se calcularán a una tasa anualizada que será el resultado de sumar la tasa TIE más seis puntos porcentuales, mismos que debían ser pagados mensualmente vencidos a partir de la fecha de disposición del crédito.

De igual manera, en la referida cláusula séptima, las partes pactaron que los ahora demandados pagarían una comisión total del dos por ciento por concepto de apertura de crédito, misma que sería pagada de manera diferida de la siguiente manera: el uno por ciento sobre el monto total del crédito otorgado, es decir veinticinco mil pesos moneda nacional más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, sería pagada a la fecha en que se disponga por primera vez del crédito; de igual manera, el resto de la referida comisión debía ser cubierta en dos pagos anuales equivalentes al cero cinco por ciento sobre el total de la línea de crédito otorgada, es decir, doce mil quinientos pesos moneda nacional cada una de ellas, más el Impuesto al valor Agregado y que vencerán precisamente en el aniversario del otorgamiento de la línea de crédito correspondiente en cada uno de los años dos mil diecinueve y dos mil veinte.

Asimismo, en la cláusula octava del contrato base de la acción, las partes pactaron que en caso de que los ahora demandados incurrieran en mora en el cumplimiento del pago oportuno y suficiente del capital del crédito, las sumas vencidas causarían intereses moratorios adicionales a la tasa pactada en la referida cláusula séptima multiplicado por el factor dos.

De conformidad con la cláusula décima octava del contrato base de la acción, la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir a los ahora demandados el reembolso inmediato de los saldos insolutos del capital, intereses y demás accesorios o consecuencias legales del crédito, si entre otras, los ahora demandados no efectuaren puntualmente dos o más de los pagos para cubrir el capital, intereses y demás accesorios pactados respecto del crédito otorgado.

Y por último, conforme lo dispone la cláusula segunda del citado contrato, las partes convinieron que los ahora demandados debían cubrir cada disposición efectuada del crédito en un plazo de ciento ochenta días máximo, contados a partir de la fecha de cada disposición del mismo, pudiendo realizarlas dentro de un plazo de treinta y seis meses, sin rebasar este plazo, y que se vence el día veinte de abril de dos mil veintiuno.

Ahora bien, la parte actora en el punto de hechos marcado con el número diez punto cinco de su escrito inicial de demanda, manifestó que los ahora demandados no realizaron el pago de la primera mensualidad de los intereses ordinarios pactados, ni mucho menos de las siguientes que se causaron; y por lo que hace en el punto once del escrito inicial, también argumentó que dejaron de cubrir los intereses ordinarios generados en el periodo que va de septiembre a octubre y de octubre a noviembre de dos mil diecinueve, consecuentemente, y toda vez que en el punto de hechos marcado como diez punto uno, manifestó que la disposición del crédito otorgado fue documentada con un título de crédito de los denominados pagarés suscrito en fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del estado, es evidente que a partir de dicha fecha comienzan a correr los términos y las obligaciones que se pactaron en el contrato base de la acción.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

a) **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciocho, tirada ante la fe del ***** , Notario Público número ***** de los del Estado que obra a fojas de la treinta y nueve a la cincuenta y siete de autos, a la que se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor

público en ejercicio de sus funciones, y de la que se desprende el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria celebrado entre ***** y ***** , como acreditado y garante hipotecario, y ***** , como obligados solidarios, avales y garantes hipotecarios, el cual ya fue analizado con anterioridad.

b) DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el título de crédito denominado pagaré, de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, por la cantidad de dos millones quinientos mil pesos moneda nacional, mismo que obra a fojas treinta y ocho de autos, y a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en virtud de haber sido suscrito por el demandado ***** y ***** como avales, a favor de la parte actora, sin que se objetara por éstos ya que ni siquiera dieron contestación a la demanda incoada en su contra.

Probanza con la que quedó demostrado que, a la fecha de suscripción del referido título de crédito se hizo la disposición de la cantidad de dos millones quinientos mil pesos moneda nacional por parte del acreditado, con lo que se prueba precisamente la disposición del crédito en la referida fecha.

c) INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANA, pruebas que se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician a la parte actora para demostrar los hechos de su acción, esto es, que ***** , celebró con la parte demandada un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, bajo los términos y condiciones que del accionario se desprenden y a que se ha hecho referencia en párrafos precedentes.

Con base en lo anterior, al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atento al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada

en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como la existencia de una causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pactada en la cláusula décima octava, toda vez que la parte demandada no contestó la demanda y por lo tanto, no acreditó haber realizado el pago de las amortizaciones mensuales que la parte actora reclama, en la forma convenida en el contrato base de la acción, siendo que en tal sentido tenía la carga de la prueba, ya que exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del Código Adjetivo de la Materia.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal 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.”

No soslaya esta juzgadora el hecho de que si bien, como ya se dijo, quedó plenamente acreditado que la demandada incurrió en una causal de vencimiento anticipado del contrato base de la acción tal y como lo es reclamado por el actor, sin embargo, de igual manera, a la fecha ya se encuentra fenecido el plazo otorgado en dicho contrato.

De ahí que resulte procedente la acción intentada en el presente juicio.

VI. En tal orden de ideas, se declara procedente la vía especial hipotecaria, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y el plazo del crédito que garantiza se encuentra vencido anticipadamente.

Se declara que la parte actora *****
***** , sí probó su acción de
vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito en cuenta
corriente con garantía hipotecaria, y la parte demandada

***** , no contestaron la demanda.

Se declara el vencimiento anticipado del plazo otorgado en el contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por las partes en el presente procedimiento, siendo además que a la fecha el

plazo otorgado en dicho contrato se encuentra fenecido.

Se condena a la parte demandada

***** , a pagar a la parte actora la cantidad de **dos millones quinientos mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

Se condena a la parte demandada

***** , al pago de intereses ordinarios generados desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula séptima del referido contrato base de la acción, previa regulación en ejecución de sentencia. En el entendido de que la tasa de interés no deberá sobrepasar el treinta y siete por ciento anual a que se refiere el artículo 2266 del Código Civil, por lo que en el supuesto de que ésta resulte ser mayor al establecido en el citado artículo, ésta deberá ser disminuida al porcentaje anteriormente señalado.

Se condena a la parte demandada

***** , al pago de intereses moratorios generados desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula octava del referido contrato base de la acción, es decir, a razón de la tasa que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinario, previa regulación en ejecución de sentencia. En el entendido de que la tasa de interés no deberá sobrepasar el treinta y siete por ciento anual a que se refiere el artículo 2266 del Código Civil, por lo que en el supuesto de que ésta resulte ser mayor al establecido en el citado artículo, ésta deberá ser disminuida al porcentaje anteriormente señalado.

Se condena a la parte demandada *****

***** , a pagar la cantidad de **veinticinco mil pesos moneda nacional**, por concepto de comisión por apertura y que corresponde a los dos pagos anuales equivalentes al punto cinco por ciento sobre el total de la línea de crédito otorgada, es decir, doce mil quinientos pesos moneda nacional cada una de ellas, más el Impuesto al Valor Agregado respecto de dicha cantidad, mismo que será regulado en ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos

Civiles del Estado, se condena a los demandados

***** , al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del 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. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara que la parte actora *****
***** , sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria, y los demandados *****
***** , no contestaron la demanda.

TERCERO Se declara el vencimiento anticipado del plazo otorgado en el contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por las partes en el presente procedimiento, siendo además que a la fecha el plazo otorgado en dicho contrato se encuentra fenecido.

CUARTO. Se condena a la parte demandada *****
***** , a pagar a la parte actora la cantidad de **dos millones quinientos mil pesos moneda nacional**, como suerte principal.

QUINTO. Se condena a la parte demandada *****
***** , al pago de intereses ordinarios generados desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula séptima del referido contrato base de la acción, previa regulación en ejecución de sentencia. En el entendido de que la tasa

de interés no deberá sobrepasar el treinta y siete por ciento anual a que se refiere el artículo 2266 del Código Civil.

SEXTO. Se condena a la parte demandada ***** , al pago de intereses moratorios generados desde el mes de septiembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula octava del referido contrato base de la acción, es decir, a razón de la tasa que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinario, previa regulación en ejecución de sentencia. En el entendido de que la tasa de interés no deberá sobrepasar el treinta y siete por ciento anual a que se refiere el artículo 2266 del Código Civil.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada ***** , a pagar la cantidad de **veinticinco mil pesos moneda nacional**, por concepto de comisión por apertura.

OCTAVO. Se condena a los demandados ***** , al pago de gastos y costas a favor de la actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

NOVENO. Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

DÉCIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

DECIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado Segundo de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** . Doy fe.

La **LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

mvll

El(La) Licenciado(a) HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0121/2020 dictada en veinticuatro de febrero del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de DOCE 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 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 Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.