

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, uno de marzo de dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0421/2021**, relativo al juicio que en la **vía especial civil hipotecaria**, promueve \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , y 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, que:

**"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.**

**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 un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

III. La parte actora \*\*\*\*\* , reclama a \*\*\*\*\* el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

***"a).-Para que por Sentencia Judicial, se declare el Vencimiento del plazo concedido para el pago del mutuo otorgado a él C. \*\*\*\*\* y sus accesorios, en términos de la cláusula Segunda y Cuarta del Contrato de mutuo con Garantía Hipotecaria, fundatorio de mi acción, Documento que en total apego a lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado anexo a mi escritorio como anexo número Dos.***

**b).- Para que por Sentencia Judicial se condene al demandado al Pago de la Cantidad de \*\*\*\*\* \*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* por concepto de capital vencido o saldo de crédito, relativo al adeudo que tiene el demandado.**

**c).- Por el Pago de la cantidad que por concepto de intereses ordinarios y moratorios no pagados a partir del mes de noviembre del dos mil diecisiete, que se hayan generado en términos de lo que dispone la cláusula Tercera, más los que generen hasta la etapa procesal de ejecución de sentencia y a la fecha en que se realice el pago total de adeudo.**

**d).- Por el pago de los gastos y costas que se originen por el presente juicio, dado el incumplimiento de la parte demandada con las obligaciones pactadas, que me orillan a iniciar el presente procedimiento de manera judicial, de conformidad con el artículo 1989 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes.**

**e).- Para que por Sentencia Judicial, se ordene sacar a pública subasta la garantía real otorgada en hipoteca, en caso de que la parte demandada no efectúe en forma voluntaria el pago al que sea condenada, previos los trámites de ley correspondientes.”**

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al seis de su escrito inicial de demanda, la cual obra agregada a fojas de la uno a la tres del expediente en que se actúa.

Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* , no contestó la demanda incoada en su contra pese el haber sido debidamente emplazado para ello.

En los anteriores términos quedó fijada la litis del presente juicio, correspondiendo a la parte actora probar los hechos de su acción de conformidad con 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 Décimo Primero 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 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 el 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 primera copia de la escritura pública treinta y un mil seiscientos treinta y nueve volumen \*\*\*, de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, tirada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\*, notario público número \*\*\*\* del Estado en, 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 cinco de febrero del dos mil trece, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra a fojas de la cinco a la nueve 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 el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, en la cláusula \*\*\*\*\*, la parte demandada en garantía del puntual y preferente pago de la cantidad de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, dados en mutuo, de sus intereses, gastos y costas del juicio y demás consecuencias

legales, hipotecó en primer lugar y grado a favor de la parte actora, el inmueble que corresponde a la finca urbana marcada con el número de \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* , construida sobre el lote número \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* , del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de ciento ocho metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal.

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

Ahora bien, el segundo de los elementos de la acción, que consiste en que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien deba anticiparse, también se encuentra acreditado, como se verá a continuación:

Tal y como lo pactaron en la cláusula segunda del referido contrato, la actora dio en mutuo la cantidad de doscientos cincuenta mil pesos a favor de la ahora demandada.

De conformidad con la cláusula segunda el ahora demandado se obligó a devolver el capital dado en mutuo en un plazo no mayor a un año, contado a partir del día uno de febrero del año dos mil trece.

De igual manera, de conformidad con la cláusula tercera, el capital pactado causaría intereses a razón del dos punto siete por ciento mensual pagadero el día primero de cada mes iniciando el día uno de marzo del año dos mil trece, pagándose en caso de mora un interés moratorio del tres por ciento mensual según se estipula en la cláusula séptima.

Conforme a la cláusula cuarta del contrato base de la acción, las partes pactaron que el ahora demandado podría dar por vencido anticipadamente el plazo del préstamo sí, en entre otros casos, el ahora demandado deja de pagar dos mensualidades consecutivas por concepto de intereses.

Ahora bien, la parte actora en el hecho marcado con el número cuatro de su escrito inicial de demanda, señala que el ahora demandado no ha cumplido a partir del mes de diciembre de dos mil diecisiete, constituyéndose en mora desde el primero de diciembre de dos mil diecisiete, por lo tanto se tiene por cubierto el último requisito para la procedencia de la acción hipotecaria.

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

**CONFESIONAL**, a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\* , la que en audiencia de fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo por desistiéndose por lo que nada arroja por cuanto al presente asunto.

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*, de fecha \*\*\*\*\* , tirada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\* , notario público número \*\*\*\* del estado, que obra a fojas de la cinco a la nueve de autos, al que se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del cual se desprende que \*\*\*\*\* , en su calidad de acreedor, y \*\*\*\*\* en su calidad de deudor, celebraron contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, mismo que ya fue analizado con anterioridad.

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL**, 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, en primer término que \*\*\*\*\* celebró con el demandado un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, 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 mutuo con interés y 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 mutuo con interés y garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como el vencimiento natural del plazo para el pago del crédito, pactada en la cláusula segunda, toda vez que la parte demandada no ofreció prueba

alguna para acreditar que realizó el pago conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, no obstante que el plazo para ello feneció el treinta y uno de enero del dos mil diez (y la demanda se presentó el nueve de abril del dos mil veintiuno por oficialía de partes) pues ni siquiera dio contestación a la demanda incoada en su contra, 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.”**

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 para el pago del crédito que garantiza se encuentra vencido.

Se declara que la parte actora sí probó su acción de vencimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, y el demandado \*\*\*\*\* no contestó la demanda incoada en su contra.

Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el documento base de la acción.

Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , a pagar a la parte actora la cantidad de \*\*\*\*\* , como suerte principal.

Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de intereses ordinarios a razón del dos punto siete por ciento mensual, sobre la suerte principal, a partir del día primero de diciembre del dos mil diecisiete más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual sobre la

suerte principal, a partir del dos de diciembre de dos mil diecisiete más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que dicho precepto establece que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria las costas del proceso; y que se considera que pierde una parte, cuando el tribunal acoge, total o parcialmente, las pretensiones de la parte contraria.

Hágase trance y remate de lo hipotecado y con su producto pago al actor si la 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 del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, y la parte demandada \*\*\*\*\* no contestó la demanda incoada en su contra.

**TERCERO.** Se declara el vencimiento del plazo otorgado en el documento base de la acción.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , a pagar a la parte actora la cantidad de \*\*\*\*\* , como suerte principal.

**QUINTO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de intereses ordinarios a razón del dos punto siete por ciento mensual, sobre la suerte principal, a partir del día primero de diciembre de dos mil diecisiete más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual, sobre la suerte principal, a partir del dos de diciembre del dos mil diecisiete más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a pagar a la parte actora los gastos y costas; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia

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

**NOVENO.** 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

**DÉCIMO.** 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**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha dos de marzo de dos mil veintidós, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

Lprf\*

La Licenciada Hermelinda Montañez Guardado Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0421/2021 dictada en uno de marzo del dos mil veintidós por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de nueve 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.

SIN VALIDEZ OFICIAL