

Aguascalientes, Ags., a ****

VISTOS, los autos del expediente ****/**** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el ****, a través de sus apoderados legales **LICENCIADOS **** Y/O ******, en contra de **** Y ****, y siendo su estado de dictar sentencia definitiva se procede a la misma, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Establece 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 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 ~~jueza~~ es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles que señala que: "*Es juez competente...El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles..."*; y en la especie, la actora ejercita la acción real hipotecaria, de lo que resulta la competencia de esta juzgadora.

III. La vía ESPECIAL HIPOTECARIA mediante el cual ejercita su acción la parte actora, es procedente en atención a que la misma se intenta para obtener el pago de un crédito derivado de un Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, que desde luego, como su denominación lo indica, se encuentra garantizado con hipoteca otorgada en escritura pública debidamente registrada y cuyo plazo debe anticiparse ante el incumplimiento de la parte acreditada, tal y como se convino en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA punto 1, de dicho instrumento, actualizándose así los supuestos previstos en el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles.

IV. La parte actora, ****, **a través de sus apoderados legales LICENCIADOS **** Y/O ******, reclamó el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A. El vencimiento anticipado por falta de pago del contrato

JUZGADO CUARTO MERCANTIL
EXPEDIENTE ****/****
SENTENCIA DEFINITIVA

base de la acción, celebrado por las partes el seis de noviembre del dos mil uno.

B. El pago de **** (****) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que equivalen a \$**** (****), al día treinta y uno de octubre de dos mil diez.

1. Por el pago de **** (****) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, equivalente a la cantidad de \$**** (****), por concepto de capital no cubierto más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo que corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por la demandada para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del documento base de la acción.

2. Por el pago de intereses ordinarios por la cantidad de **** (****) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente a la cantidad de \$**** (****) no cubiertos más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia.

3. El pago de intereses ~~moratorios~~ a razón del nueve por ciento anual sobre saldos insolutos durante todo el tiempo que dure la mora hasta la total solución del presente asunto, de conformidad con lo pactado en el contrato base.

C. El pago de gastos y costas.

Basa su demanda en los siguientes hechos:

1. Que el día seis de noviembre del dos mil uno, las partes celebraron un contrato de apertura de crédito de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria que consta en escritura pública ****, por la cantidad de **** (****) veces el salario mínimo mensual del distrito federal equivalente a la cantidad de \$**** (****) no quedando comprendidos intereses ordinarios, moratorios, prima de seguro y demás gastos que se causen con motivo del contrato; que se pactó que el importe del crédito sería dispuesto para la adquisición de la vivienda que constituye la garantía hipotecaria.

2. Que se estipuló que los demandados deberían pagar a su poderdante mensualmente una amortización del importe del crédito, así como intereses y demás accesorios sin necesidad de previo requerimiento.

3. Además, estipularon que el crédito causaría intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de una tasa de interés fija del cinco

punto seis por ciento anual.

4. Que se pactó que en caso de que el acreditado no cubra oportunamente a su poderdante algún pago por principal, intereses o accesorios del crédito se comprometió a pagar en adición a los intereses previstos, intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual, quedando dicho interés expresado en múltiplos del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal durante el período que dure la mora.

5. Que las partes contratantes aceptaron que el número de pagos que debería realizar el demandado sería de treinta años o trescientos sesenta pagos mensuales dicho plazo se venció ya que el demandado encuadró en una de las causales de vencimiento anticipado.

6. Que la parte demandada autorizó a su poderdante para que con cargo al crédito otorgado se constituya una protección contra daños en la vivienda objeto del contrato.

7. Que los demandados para garantizar sus obligaciones hipotecaron en primer grado el inmueble ubicado en ****, con una superficie de noventa metros cuadrados cuyas medidas y colindancias se describen en el contrato base de la acción y que fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado bajo el número *** del libro **** de la sección segunda del Municipio de Aguascalientes de fecha ****.

8. Se convino que el poderdante pueda dar por vencido anticipadamente y exigir el pago del saldo insoluto, intereses y demás accesorios legales entre otras si el trabajador dejare de cubrir puntualmente tres pagos mensuales consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año y es el caso que los demandados se abstuvieron de pagar a partir de la mensualidad correspondiente al día treinta y uno de octubre del dos mil diez a la fecha.

9. Como se acredita con la certificación de estado de cuenta que se anexa al escrito de demanda expedida por el Subgerente del Área Jurídica del **** a fin de determinar el saldo a cargo de los demandados donde se desglosan los conceptos reclamados.

Por su parte los demandados **** Y ****, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra a pesar de que fueron debidamente emplazados, en términos de los artículos 109 y 110 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, según constancias de emplazamiento,

JUZGADO CUARTO MERCANTIL
EXPEDIENTE ****/****
SENTENCIA DEFINITIVA

visibles de **la foja 95 a la 106** de autos, por lo que en términos del artículo 235 del código antes invocado, corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción.

VI. La acción real hipotecaria ejercitada por ****, a través de sus apoderados legales **LICENCIADOS **** Y/O ******, es fundada, como se verá a continuación:

En lo esencial, la actora pretende la declaración del vencimiento anticipado del plazo normal del pago del crédito que en forma de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria se otorgó a la parte demandada el seis de noviembre del dos mil uno, por haberse actualizado la causal convenida en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA, del contrato de crédito, por haber dejado de pagar sus obligaciones a partir del **treinta y uno de octubre del año dos mil diez** y que por ello se condene a la parte demandada a pagar el saldo total del crédito, así como las anexidades legales que se reclaman en la demanda.

Ahora bien, el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dispone: "*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. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de fijada y registrada la cédula hipotecaria y contestada la demanda cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio.*".

Por otro lado, según lo dispone el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles: "*El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto... 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.*".

De los numerales transcritos, se obtiene que, para la procedencia de la acción hipotecaria, se requiere:

a). La existencia de un crédito a favor del actor, garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

b). Que el plazo de pago se haya cumplido o deba anticiparse.

El primer elemento de la acción quedó acreditado con la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la escritura número ****, del volumen ciento noventa y tres, tirado ante la fe del Notario Público número diez de los del Estado, **LICENCIADO ******, agregado de la foja 37 a 42 de autos, se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por haber sido expedido por fedatario público en ejercicio de sus funciones.

El instrumento de referencia contiene el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el **** y por la otra ****, **como trabajador y habiendo otorgado el consentimiento para ello su esposa ******.

De esta probanza se obtiene que el día seis de noviembre del año dos mil uno, las partes celebraron un contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, en el cual el Instituto actor otorgó a la parte demandada, un crédito por **** (****) veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, que equivalía en la fecha de celebración del contrato a la cantidad de \$**** (****), habiéndose obligado a pagar el crédito mediante trescientas sesenta amortizaciones mensuales, a cubrir intereses ordinarios e intereses moratorios conforme a la tasa que para cada tipo de interés se precisó en la demanda, pactando además como causal de rescisión del contrato el que la parte demandada dejara de cubrir dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en un año y en garantía del pago del crédito, la demandada, constituyó expresamente hipoteca sobre el inmueble que comprende ****, con una superficie de noventa metros cuadrados y las medidas y colindancias que se describen en el contrato base de la acción y se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaran.

De igual forma, quedó acreditado según el sello del Registro Público de la Propiedad en el Estado visible en la parte final del instrumento público base de la acción, el gravamen hipotecario quedó debidamente inscrito ante dicha dependencia, bajo el número **** del libro **** de la Sección Segunda del Municipio de Aguascalientes, el ****.

JUZGADO CUARTO MERCANTIL
EXPEDIENTE ****/****
SENTENCIA DEFINITIVA

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 debe anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

De acuerdo con la cláusula CUARTA del contrato fundatorio de la acción, el plazo normal para cubrir el crédito otorgado a la demandada, fue de treinta años, pero en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA, se pactaron diversas causales para dar por vencido anticipadamente dicho plazo, destacando la contenida en el punto 1, de la citada cláusula consistente en el hecho de que "el trabajador" dejara de cubrir por causas imputables a su parte, tres pagos mensuales consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las cuotas de amortización del crédito.

A este respecto, el Instituto actor señaló en su demanda que la parte demandada dejó de realizar sus pagos el [treinta y uno de octubre del dos mil diez](#), ofreciendo para acreditar su dicho la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el estado de cuenta que obra de la foja 43 a la 49 de los autos, documento al que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por tratarse de documento proveniente de las partes que no fue objetado en juicio en términos legales, del que se obtiene que los pagos a cargo de la parte acreditada eran por periodos mensuales, por lo que correspondía a la parte demandada probar que estaba al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, lo que en la especie no ocurrió, porque dicha parte no contestó la demanda.

Así mismo, se precisa que como el estado de cuenta fue ofrecido como prueba por la parte actora, prueba en su contra en términos del artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y por ello se concluye que con dicha documental se demuestra que el adeudo de la parte demandada es por un importe menor de capital y no como lo pretende en su demanda, ya que los salarios adeudados al treinta de [treinta y uno de octubre del dos mil diez](#) eran de **** (****) veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal.

Cabe señalar, que en el contrato base de la acción no se estipuló que el monto de salarios adeudados se incrementaría, por lo que resulta improcedente condenar a la parte demandada al pago del total reclamado en la demanda como suerte principal.

Además, de que el estado de cuenta exhibido por la parte actora fue expedido al nueve de junio de dos mil doce, sin que la parte demandada, haya logrado desvirtuar su contenido para negarle eficacia probatoria, toda vez que conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la suscrita considera que la parte demandada tenía la carga de la prueba para acreditar que sí se encontraba al corriente en el pago de sus obligaciones y más aún que su no cumplimiento fue por causa imputable a la parte actora, pues a la deudora le corresponde acreditar el cumplimiento y no al acreedor el incumplimiento, pues se le obligaría a acreditar un hecho negativo.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia que emitiera la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la 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."

Con motivo de lo anterior se estima que la parte actora si acreditó los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada no contestó la demanda.

VI. Al haber acreditado la parte actora ****, a través de sus apoderados legales LICENCIADOS **** Y/O ****, los hechos constitutivos de la acción real hipotecaria mientras que los demandados **** Y **** no contestaron la demanda.

Se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago en el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha seis de noviembre del dos mil uno.

Se condena a la parte demandada a pagar a favor del Instituto actor la cantidad de **** (****) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de **capital no cubierto**, previa regulación legal que se hará en ejecución de sentencia, en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal (ciudad de México), de acuerdo a lo pactado en el contrato de

JUZGADO CUARTO MERCANTIL
EXPEDIENTE ****/****
SENTENCIA DEFINITIVA

otorgamiento de crédito base de la acción, debiéndose tomar en cuenta el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis, por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones, en materia de desindexación del salario mínimo, así como sus artículos transitorios.

Se precisa, que toda vez que el crédito motivo de este asunto se encontraba vigente a la entrada en vigor del Decreto antes indicado, el monto adeudado deberá actualizarse en los términos y condiciones en que fue estipulado, es decir, conforme al salario mínimo vigente para el Distrito Federal (ciudad de México), salvo que el salario mínimo se incremente por encima de la inflación, supuesto en el cual no podrá actualizarse el saldo en moneda nacional a una tasa que supere el crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.

Se condena a la parte demandada, al pago de los **intereses ordinarios**, a razón del **cinco punto seis por ciento anual**, sobre el saldo insoluto del crédito, a partir del día **uno de octubre del dos mil diez** y hasta el pago total del adeudo, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato base de la acción, acorde al incidente previsto en el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles.

Se condena a la parte demandada, al pago de **intereses moratorios**, a razón del **nueve por ciento anual**, sobre el saldo insoluto, computados a partir del día **uno de noviembre de dos mil diez** *-mes subsecuente al del incumplimiento-*, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato fundatorio de la acción, acorde al incidente previsto en el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles.

Sin que pase desapercibido, que en la demanda se pretende el pago de cantidades liquidas de intereses ordinarios e intereses moratorios, sin embargo, los reclama considerando un monto de capital mayor al que se determinó procedente en esta resolución.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, al haberse acogido las pretensiones de su contraria, se condena a la parte demandada al pago de **gastos y costas** a favor de la actora, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia, lo anterior

JUZGADO CUARTO MERCANTIL
EXPEDIENTE ****/****
SENTENCIA DEFINITIVA

tomando en consideración que originó la tramitación de este juicio por su incumplimiento en términos del artículo 1989 del Código Civil del Estado.

En consecuencia, de lo anterior, sáquese a **remate** el inmueble sujeto a hipoteca y con su producto páguese al acreedor si la parte deudora no lo hiciera dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles.

Se declara que esta resolución le para perjuicio a **** ya que, como esposa del trabajador, según el contrato base de la acción, consintió el otorgamiento del crédito y la constitución de la garantía hipotecaria.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 1 2, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. La suscrita Jueza es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía ESPECIAL HIPOTECARIA.

TERCERO. La parte actora ****, a través de sus **apoderados legales**, probó los hechos constitutivos de su acción real hipotecaria, en tanto que los demandados **** Y **** no contestaron la demanda.

CUARTO. Se declara vencido anticipadamente el plazo concedido para el pago en el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha seis de noviembre del dos mil uno.

QUINTO. Se condena a la parte demandada a pagar a favor del Instituto actor la cantidad de **** (****) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de **capital no cubierto**, previa regulación legal que se hará en ejecución de sentencia, conforme a los lineamientos precisados en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Se condena a la parte demandada, al pago de los **intereses ordinarios**, a razón del **cinco punto seis por ciento anual**, sobre el saldo insoluto del crédito, a partir del día **uno de octubre del dos mil diez** y hasta el pago total del adeudo, mismos que serán

JUZGADO CUARTO MERCANTIL
EXPEDIENTE ****/****
SENTENCIA DEFINITIVA

cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato base de la acción.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada, al pago de **intereses moratorios**, a razón del **nueve por ciento anual**, sobre el saldo insoluto, computados a partir del día **uno de noviembre de dos mil diez**, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia, en términos del contrato fundatorio de la acción.

OCTAVO. Se condena a la parte demandada al pago de **gastos y costas** a favor de la actora, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

NOVENO. Sáquese a **remate** el bien inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago a la actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si no cumpliera voluntariamente con la misma.

DÉCIMO. Se declara que esta resolución le para perjuicio a **** ya que, como esposa del trabajador, consintió el otorgamiento del crédito y la constitución de la garantía hipotecaria.

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, definitivamente lo sentenció y firma la **LICENCIADA SANDRA LUZ VELASCO MARÍN** Jueza Cuarto Mercantil del Estado, por ante su Secretaria de acuerdos que autoriza **LICENCIADA REBECA JANETH GUZMÁN SILVA**. Doy fe.

La resolución que antecede se publicó en listas de acuerdos que se fijan en estrados de éste Juzgado, en términos del artículo 119 del Código de Procedimientos Civiles, con fecha ****. **Conste.**

La **LICENCIADA REBECA JANETH GUZMÁN SILVA** Secretaria de Acuerdos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia ó resolución ****/**** dictada en fecha ***** por la Juez Tercero Mercantil en el Estado, consta de **12** 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, se suprimió: **el número de expediente, el nombre de las partes, de los representantes legales, las fechas de dictado y publicación de la resolución, el inmueble hipotecado y su ubicación, número de escritura pública, nombre del notario que la protocolizo, los datos de registro de la hipoteca y los importes a pagar**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.