

SENTENCIA.- EN CIUDAD OBREGÓN, SONORA, A DIECIOCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del **Expediente No. XXXX/2012**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el LIC. XXXXXXXX, como apoderado general para pleitos y cobranzas de XXXXXXXX XXXXXXXX; en contra de XXXXXXXXXXXXXXXX, y:

R E S U L T A N D O

1º. Que por escrito y anexos recibidos el día trece de septiembre de dos mil trece (ff.1-12), en este Juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Civil, compareció XXXXXXXXXXXXXXXX XXX; por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, LIC. XXXXXXXX, demandando a XXXXXXXXXXXX, en la Vía Especial Hipotecaria en ejercicio de la acción de Cumplimiento Forzoso de Contrato de Apertura de Crédito simple, Acción Hipotecaria, pago de pesos, reclamando las prestaciones que refirió en los incisos A), B), C), D), E) F), G), H), I) y J) de su demanda. En el mismo escrito la actora hizo una relación de hechos e invocó los preceptos legales que estimó pertinentes y aplicables al caso y anexó, además, como documentos básicos de su acción, Escritura Pública No. XXXXXX, y copia certificada de la Escritura Publica No. XXXXXX, Libro XXXXX con el que el demandante dijo acreditar su personalidad.

2º. La demanda se admitió por auto del veinte de septiembre de dos mil trece (ff.14-15), en el que además, de conformidad con el artículo 233 último párrafo del Código Procesal Civil Sonorense, se ordenó emplazar a los demandados, lo que se hizo mediante diligencias del dos de diciembre de dos mil trece (ff.19 y 24).

3º. Por auto del dieciocho de diciembre de dos mil trece (f.30) se acusó la correspondiente rebeldía a los demandados por no comparecer a juicio a allanarse o contestar la demanda intentada en su contra, y por ese mismo auto se citó el juicio para oír sentencia definitiva la que hoy se emite como sigue:

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

I. Este Juzgado es competente para conocer y decidir la presente controversia de conformidad con los artículos 91, 93, 99, 104, 107 y 109 del Código Procesal Civil Sonorense, en relación con el diverso artículo 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora.

II. La Vía Hipotecaria elegida por la actora por el trámite del presente juicio es la correcta en términos de los artículos 25 y 527 del Código Procesal Civil Sonorense, ya que conforme a este último precepto, procede el juicio hipotecario cuando se tenga por objeto, como en el caso, exigir el pago de un crédito garantizado con hipoteca sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito ni la materia que lo regula, de ahí que si en la especie la actora pretende la recuperación de un crédito garantizado con hipoteca, la vía hipotecaria elegida para demandar es la correcta.

III. La relación jurídica-procesal, contemplada en el artículo 236 fracción I del precitado Código Procesal, quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio a los demandados cumpliéndose al efecto con las formalidades que exige el artículo 171 del Código en aplicación, sin que a pesar de ello se apersonara al procedimiento a allanarse o contestar la demanda instaurada en su contra, de ahí que se les juzgue en rebeldía.

IV. La parte actora se encuentra debidamente legitimada en el proceso, en términos del artículo 57 del Código Procesal Civil Sonorense al comparecer por conducto de su apoderado legal LIC. XXXXXXXX, quien acreditó tal carácter con copia certificada del Instrumento No. XXXXXX, Libro XXXXX, pasada ante la fe del Licenciado XXXXXXXX, Notario Público número X, en ejercicio y con residencia en México Distrito Federal, de fecha once de marzo de dos mil diez, que contiene el otorgamiento de un Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado por **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX**; por conducto de su representante XXXXXXXX, y en favor del propio demandante XXXXXXXX. En cambio, los demandados son juzgados en rebeldía.

De igual manera, en la causa las partes se encuentran debidamente legitimadas de conformidad con los artículos 12 y 64 del Código Procesal Civil Sonorense, con el Primer Testimonio de la Escritura Pública No. XXXXXX, volumen XXX de quince de marzo de dos mil uno, otorgada ante la Fe del Licenciado XXXXXXXXXXXXXXX, Notario Público No. XXX, en ejercicio y con residencia en ciudad Obregón, Sonora, en donde aparece **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX**; como acreditante y los hoy demandados **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, como acreditados, advirtiéndose así, que la demanda se plantea precisamente por quien la ley concede facultades al efecto (acreditante) y en contra de quien debió ser ejercitada (acreditado), ello sin que se prejuzgue sobre la procedencia de las pretensiones de la actora, lo que será materia de decisión en considerativos subsiguientes.

V. En la especie no fueron opuestas ni se desprende que existan las excepciones de cosa juzgada, litispendencia, caducidad de la acción o de la Instancia, por lo que satisfechos los presupuestos procesales necesarios para

que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal en términos del artículo 48 del Código en aplicación, se procede a resolver la presente controversia.

VI. Con independencia de que la parte demandada fueran declaradas rebeldes, es obligatorio para el actor, al tenor del artículo 260 del Código Procesal Civil Sonorense, demostrar los elementos que constituyen la acción ejercitada y también obligación de este juzgador analizarlos de manera oficiosa, lo que se dice con vista en la Jurisprudencia número 3, que obra visible a página 11, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala a cuyo tenor:

"ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA".- *La improcedencia de la acción, por falta de uno de los requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción".*

Así, para que prosperen las acciones real y personal hipotecarias intentadas, el actor debe probar, conforme al contenido del artículo 528 del Código Procesal Civil Sonorense, los siguientes elementos:

A). Que el crédito conste en Escritura Pública;

B). Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley, y:

C). Que la Escritura Pública en que conste sea Primer Testimonio y esté debidamente registrada.

El primer y tercer elementos de la acción se advierten plenamente satisfechos en autos, ello con el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, exhibido por la actora como fundatorio de su

demanda, toda vez que de dicho instrumento no sólo se advierte que consta en Escritura Pública en tanto que fue autorizado por funcionario o depositario de la fe pública en términos del artículo 283 de la repetida ley adjetiva, sino que además se desprende que constituye en Primer Testimonio Escritura Pública que además aparece inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, bajo Inscripción No. XXXX, Volumen XXXX, libro XXX y No. XXXX, volumen XXXX, libro XXX, ambas de la Sección Registro Inmobiliario y de fecha dieciocho de mayo de dos mil uno.

Ahora bien, del referido instrumento se advierte la celebración del contrato de apertura de crédito simple con Interés y garantía hipotecaria del quince de marzo de dos mil uno, donde aparece el XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, (ahora denominada XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX; en contra de XXXXXXXXXXXX, como acreditante y como acreditados XXXXXXXX XXXXXXXX, contrato en el que el primero abrió a los segundos un crédito hasta por la cantidad de 49,500 UDIS (CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS UNIDADES DE INVERSIÓN), en la cláusula SEGUNDA según se advierte del CAPITULO TERCERO; en la cláusula SÉPTIMA se estableció que el crédito sería pagado en un plazo de treinta años; en la cláusula DÉCIMA CUARTA, se pactaron las causales por las que las se podría dar por vencido anticipadamente el referido plazo, entre otras, “...si EL ACREDITADO deja de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviera obligado conforme a este contrato...” Los acreditados para garantizar el pago del crédito otorgado, constituyó hipoteca en primer lugar y grado en favor de XXXXXXXXXXXXXXX; hoy XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, según se advierte de la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato base de la acción; respecto del lote numero XX, de la manzana numero XX del fraccionamiento

“XXXXXXXXXXXX”, primera etapa de esta ciudad y casa habitación marcada con el número XXXX de la calle XXXXXXXX, con superficie 133.40 (ciento treinta y tres punto cuarenta centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 6.67 (seis punto sesenta y siete) metros con lote XXXXXXXX; al Sur en 6.67 (seis punto sesenta y siete) metros con calle XXXXX XXXXXX; Al Este en 20.00 (seis) metros con lote XXXXXXXXX y; Al Oeste en 20.00 (veinte) metros con lote XXXXXXXX.

Tal acuerdo de voluntades, exhibido por la actora con la demanda, no fue impugnado ni desvirtuado su contenido o demostrada su falsedad con diversos elementos de prueba, razón por la cual y además con fundamento en los artículos 288 y 323 del Código Procesal Civil Sonorense, procede otorgarle valor probatorio pleno, reiterándose desde luego el acreditamiento en el caso del primer y tercer elemento constitutivo de la acción hipotecaria.

El segundo elemento de la acción, relativo a que el crédito concedido a los demandados sea de plazo cumplido, o que deba darse por vencido anticipadamente conforme al contrato de hipoteca o la ley, en el caso se actualiza la segunda hipótesis de vencimiento, pues habiéndose justificado plenamente la existencia del referido contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria detallado y valorado conforme a los párrafos que anteceden, basta entonces la afirmación que hizo la actora en el punto número 23 (veintitrés) de hechos de la demanda, que dice: “Posteriormente los hoy demandados incumplieron con las obligaciones señaladas en los contratos base de la acción, ya que dejaron de pagar a mi representada las mensualidades correspondientes a Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio del año 2013, cada una de ellas por la cantidad de 405.83 UDIS, pagaderas en su equivalente en pesos Moneda

Nacional, al valor que tenga la unidad de inversión o UDI al momento del pago, mismas que debieron de haber pagado el día ultimo de cada mes señalado, y también dejaron de pagar los intereses normales u ordinarios generados durante esos periodos, comisiones hipotecarias, comisión por cobertura, gastos, en el lugar conocido para ello, así como los intereses moratorios respectivos que se generaron con motivo del incumplimiento, y no obstante el tiempo transcurrido hasta la fecha, los deudores aun adeudan todas y cada una de las prestaciones señaladas en el proemio de esta demanda, y las cantidades antes indicadas, es por lo que se actualiza el supuesto previsto en el inciso A) de la cláusula Décima Cuarta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, ya que dejaron de pagar mas de un pago de los que estaban obligados de acuerdo al contrato, además de las comisiones de administración y cobertura, penas convencionales mencionadas en los plazos señalados, y por este motivo mi representada con la personalidad acreditada, fundándose en lo pactado en dicha cláusula del contrato base de la acción, por mi conducto da por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y el contrato, y en virtud de que se actualiza el supuesto previsto en la cláusula octava del contrato de cobertura, al darse por vencido y por consecuencia terminado anticipadamente el contrato de crédito ya señalado, mi representada por mi conducto da por terminado el contrato de cobertura para los efectos legales correspondientes, demandando a las personas citadas por el cumplimiento forzoso del contrato de crédito y de cobertura mencionados, y por el cumplimiento y pago de todas y cada una de las prestaciones a que me refiero en el proemio de mi demanda, constituyendo dicho contrato celebrado en Escritura Publica el elemento que funda la acción ejercitada...”

(f.10), por lo que conforme a lo anterior, y con base en ello considerar que incurrió en mora en el pago en que se obligo y considerar vencido anticipadamente el crédito en términos de la cláusula DÉCIMA CUARTA Inciso A), del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la acción que señala “A).- si “EL ACREDITADO” dejare de

pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviera obligado conforme a este contrato”, se actualiza la hipótesis de vencimiento anticipado ya que de lo contrario se le obligaría a demostrar un hecho negativo, lo que contravendría al artículo 258 fracción II del Código Procesal Civil Sonorense, ya que quedaba en todo caso a cargo de la parte demandada demostrar que estuvo al corriente en el pago a que se obligó en el contrato, lo que no se aprecia que haya acontecido en la especie al ni siquiera haber comparecido a juicio a oponerse a las pretensiones de la actora, mucho menos ofreció elementos de convicción tendientes a desvirtuar las afirmaciones del demandante y por ende, le corresponde valor probatorio pleno en términos del artículo 324 de la precitada Ley Adjetiva Sonorense.

A lo así resuelto es invocable, la siguiente Tesis de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo carácter Jurisprudencial la hace de observancia obligatoria en términos del artículo 192 de la Ley de Amparo:

"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.- El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor".

(Apéndice 1995 al Semanario Judicial de la Federación. Sexta Época. Tomo IV. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Tercera Sala. Tesis jurisprudencial 305. Pág. 205).

VIII. En las condiciones anotadas, ante el acreditamiento pleno de los elementos constitutivos de las acciones real y personal hipotecarias intentadas en la especie por XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX; se declara la procedencia de éstas y se condena a los demandados XXXXXXXXXXXX, a pagar en favor de la actora la cantidad de 39,674.78 UNIDADES DE INVERSIÓN (TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN) como suerte principal; el pago de las

amortizaciones mensuales vencidas correspondientes a los meses de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO DEL AÑO 2013, de acuerdo a la cláusula QUINTA del contrato básico de la acción, más las generadas hasta el trece de septiembre de dos mil trece, fecha en que se presentó la demanda y que legalmente se dio por vencido anticipadamente el crédito, previa su legal regulación en la vía incidental; el pago de los **intereses ordinarios** generados desde el uno de febrero de dos mil trece, hasta el trece de septiembre de dos mil trece, fecha de interposición de la demanda en la que legalmente se dio por vencido anticipadamente el crédito, pagaderos en Unidades de Inversión con equivalencia equivalente en pesos Moneda nacional al momento de realizarse el pago, previa su legal regulación en la vía incidental y acorde a lo pactado en el contrato base de la acción; el pago de los **intereses moratorios** generados desde el incumplimiento en el pago de las amortizaciones, hasta la total liquidación del adeudo, conforme a lo pactado en la cláusula octava el contrato base de la acción, previa su legal regulación en la vía incidental; el pago por concepto de **comisión por cobertura**, previa su legal liquidación en la vía incidental, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de cobertura.

En cambio, se absuelve a los demandados del pago de pena convencional que se le reclama a los demandados y que señala el actor en la prestación G), toda vez que del contrato básico de la acción no se advierte pactada la referida pena convencional que la promovente viene reclamando.

Lo mismo debe decirse en cuanto a las prestaciones marcadas con los incisos E) y F) de la demanda, relativa al pago que por concepto Comisiones por Administración Adeudadas y Gastos Extraordinarios de Cobranza

Extrajudicial que reclamó la actora, pues ésta en su escrito inicial no expresó, por no referirlos en su demanda, cuál es el origen de esos conceptos, es decir, en qué consistieron y cómo se generaron o causaron éstos, todo ello en franca violación del precitado artículo 227 fracción VI del Código Procesal Civil Sonorense y de las tesis invocadas en el párrafo siguiente, cuyos textos se tienen aquí por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, por lo que no queda sino absolver como se absuelve a la demandada del pago de lo reclamado en los el incisos E) y F) que por concepto de Comisiones por Administración Adeudadas y Gastos Extraordinarios de Cobranza Extrajudicial que le reclamó la actora.

“ACCIÓN. NECESIDAD DE PRECISAR LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA. Los actores de un juicio, al ejercitar determinada acción y reclamar alguna pretensión de los demandados, están obligados a precisar los hechos en que se fundan, a fin de que tales demandados puedan preparar sus defensas y excepciones, así como aportar las pruebas consiguientes para destruir los aludidos hechos; de no proceder en los términos indicados, aun cuando en el curso del procedimiento lleguen a comprobarse hechos no expuestos en la demanda, no puede fundarse una sentencia en ellos, por no haber sido materia de la litis planteada”.

(Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo: II, Septiembre de 1995. Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis jurisprudencial: VI.2o. J/26. Pág. 381).

Para este Juzgador no pasa desapercibido que del escrito de demandada la propia promovente reconoció que la reo había venido cumpliendo con el pago de las amortizaciones pactadas hasta el mes de agosto de dos mil doce, luego entonces, los referidos pagos deberán ser considerados por la promovente al momento de liquidar la sentencia vía incidental, debiendo precisar a que se aplican dichos pagos ya sea a capital, intereses ordinarios o moratorios.

IX. Así, habiéndose deducido en la causa una acción de condena, cuyo resultado fue adverso a los intereses de la parte demandada, con fundamento

en el artículo 80 del Código Procesal Civil Sonorense, se condena a los demandados a cubrir en favor de la actora los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental.

X. Por último, para el supuesto de que los demandados no cumplan voluntariamente con lo arriba condenado, dentro del plazo de cinco días luego que el presente fallo quede firme o tan pronto como éste sea susceptible de ejecutarse, remátase el bien inmueble hipotecado y con su producto hágase pago al actor de lo condenado, y en caso de remanente, devuélvasele a los demandados.

Por lo expuesto y fundado, **SE RESUELVE** al tenor de los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO: Este juzgado es competente para conocer y decidir el presente juicio, y siendo la vía elegida por la actora para el trámite del mismo la correcta y procedente, se entró al fondo del asunto.

SEGUNDO: La parte actora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX por conducto de su apoderado, acreditó plenamente los elementos de su acción, mientras que los demandados fueron juzgados en rebeldía, por lo que se declara procedente dicha acción hipotecaria, en consecuencia:

TERCERO: Se condena a XXXXXX Y XXXXXXXX, a pagar en favor de la actora lo siguiente: la cantidad de 39,674.78 **UDIS (TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, como suerte

principal, en su equivalente en pesos al momento de hacerse el pago, previa su legal regulación en la vía incidental; el pago de las **amortizaciones mensuales vencidas** correspondientes a los meses de FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO DEL AÑO 2013, de acuerdo a la cláusula QUINTA del contrato básico de la acción, más las generadas hasta el trece de septiembre de dos mil trece, fecha en que se presentó la demanda y que legalmente se dio por vencido anticipadamente el crédito, previa su legal regulación en la vía incidental; el pago de los **intereses ordinarios** generados desde el uno de febrero de dos mil trece, hasta el trece de septiembre de dos mil trece, fecha de interposición de la demanda en la que legalmente se dio por vencido anticipadamente el crédito, pagaderos en Unidades de Inversión con equivalencia equivalente en pesos Moneda nacional al momento de realizarse el pago, previa su legal regulación en la vía incidental y acorde a lo pactado en el contrato base de la acción; el pago de los **intereses moratorios** generados desde el incumplimiento en el pago de las amortizaciones, hasta la total liquidación del adeudo, conforme a lo pactado en la cláusula octava el contrato base de la acción, previa su legal regulación en la vía incidental; el pago por concepto de **comisión por cobertura**, previa su legal liquidación en la vía incidental, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de cobertura.

CUARTO: Se absuelve a los reos de la pena convencional indicada en el inciso G) del escrito de demanda y de las diversas prestaciones marcadas en los incisos E) y F) de la demanda, por concepto de Comisiones por Administración y Gastos Extraordinarios de Cobranza Extrajudicial, que reclamó a los demandados.

QUINTO: Se condena a los demandados a cubrir en favor de la actora los

gastos y costas causados con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental.

SEXTO: Para el supuesto de que los demandados incumplan en el pago de las cantidades a que fueron condenados, dentro del plazo de cinco días luego que el presente fallo cause ejecutoria o tan pronto como éste sea susceptible de ejecutarse, remátese el bien inmueble hipotecado y con su producto hágase pago al actor de lo condenado, y en caso de remanente, devuélvasele a los demandados.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL JUEZ CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, **LIC. MANUEL COLUNGA RODRÍGUEZ**, POR ANTE EL SECRETARIO PRIMERO DE ACUERDOS, **LIC. MARITZA NAYELI OTHÓN SEPÚLVEDA**, CON QUIEN LEGALMENTE ACTÚA Y DA FE.- **DOY FE.-**

LISTA.- El seis de enero de dos mil catorce se publicó en lista de acuerdos la sentencia que antecede.- **CONSTE.- Noe**