

- - - **SENTENCIA.**- EN CIUDAD OBREGÓN, SONORA, A XXXXXXX DE ABRIL DE DOS MIL DOCE.- - - - -

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del **Expediente Número XXX/2012**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el **LIC. (APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS)**, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del **(DEMANDANTE)**, en contra de **(DEMANDADO)**, y:- - - - -

- - - - - **R E S U L T A N D O** - - - - -

- - - **1º.**- Que por escrito y anexos recibidos el xxxxx de marzo de dos mil doce, (ff.1-7) en este Juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Civil, compareció el **(DEMANDANTE)**, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, **LIC. (APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS)**, demandando en la Vía Especial Hipotecaria a **(DEMANDADO)**, en ejercicio de las **cumplimiento forzoso de contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria (pago de pesos)**, reclamándole las prestaciones que refirió en el romano I, incisos A), B), C), D), E) y F). En el mismo escrito el actor 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: Estado de Cuenta, Escritura Pública numero XXXXXX, Volumen XXX de fecha xxxxxx de febrero de dos mil seis y el instrumento con el que el actor dijo acreditar su personería.- - - - -

- - - **2º.**- La demanda, se admitió por auto del xxxxx de marzo de dos mil doce (ff.9-10), en el que, entre otras cuestiones, y de conformidad con lo establecido por el artículo 233 (último párrafo) del Código Procesal Civil Sonorense, se ordenó emplazar a la parte demandada, lo que se hizo a **(DEMANDADO)**, mediante diligencia del xxxxxxxxxx de marzo de dos mil doce (f.11).- - - - -

- - - **3º.**- Por auto del xxxxxxx de abril de dos mil doce (f.16), se le acusó la correspondiente rebeldía a la parte demandada **(DEMANDADO)** por no comparecer a juicio a allanarse o contestar la demanda instaurada en su contra,

teniéndosele por perdido ese derecho para hacerlo valer con posterioridad; por lo que en ese mismo auto, se citó 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 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora.-----

- - - **II.-** La Vía Hipotecaria elegida por la actora 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 la parte demandada, 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 le 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. (APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS), quien acreditó tal carácter con copia certificada de la Escritura Pública No. XXXXXX, Libro XXXX, de fecha XXXXXX de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Notario Público Número 86, Licenciado JOSÉ DANIEL LABARDINI SCHETTINO, con ejercicio y residencia en el Distrito Federal, que contiene el otorgamiento de un Poder Limitado, por parte de (REPRESENTANTE) en

representación del **(DEMANDANTE)**, en favor del propio demandante LIC. (APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS). En cambio, la parte demandada **(DEMANDADO)** es juzgado 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. XXXXX, Volumen XXXXX, del veintiocho de febrero de dos mil seis, otorgada ante la Fe del Notario Público No. 52, Licenciado Adrián Manjarrez Díaz, con ejercicio y residencia en esta Ciudad, en donde aparece el **(DEMANDANTE)**, como acreditante y el hoy demandado **(DEMANDADO)**, como acreditado, advirtiéndose así, que la demanda aparece planteada 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.-** La litis en el presente juicio se fijó en términos del artículo 250 del precitado Código Procesal Civil Sonorense, con el escrito inicial de demanda (ff.1-7) y el acuse de rebeldía al demandado, ello en auto del xxxxxxxx de abril de dos mil doce (f.16).- - - - -

- - - **VI.-** 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.- - - - -

- - - **VII.** Con independencia de que la parte demandada fuera declarada rebelde, 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 cuyo tenor dice:-----

--- "**ACCION. 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 y de la constitución de hipotecaria, exhibido por la actora como fundatorio de su demanda, de éste 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 constituye el Primer Testimonio, y además aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, bajo partidas números XXXXX, Libro XXX, Volumen XXXX, y XXXXX, Libro XXX, Volumen XXXXX, ambas de la Sección Registro Inmobiliario e inscritas con fecha XXXX de XXXXXX de dos mil XXXXX.-----

--- Ahora bien, del referido instrumento se advierte la celebración de un contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca, de fecha xxxxxxxx de febrero de dos mil seis, en el que fungieron como parte acreditante el **(DEMANDANTE)**, y como acreditado **(DEMANDADO)**, contrato en el que el primero abrió al segundo un crédito por la cantidad de 87.1500 (ochenta y siete punto mil quinientos) veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal, equivalente a la fecha de firma del contrato, a \$128,944.35 M. N. (CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 35/100 MONEDA

NACIONAL); en la cláusula SÉPTIMA se estableció que el plazo máximo del crédito sería de treinta años; en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA, se estipularon las causales por las cuales la actora podría dar por vencido anticipadamente el contrato, entre otras, *en inciso C) "El TRABAJADOR no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año..."*. Así, para garantizar el pago del crédito que se le concedió, los acreditados constituyeron hipoteca en primer lugar y grado en favor del instituto acreditante, respecto del predio ubicado en el Lote número (XXXXXX), de la Manzana número XXXXX, de la calle XXXXX número XXXXX XXXX, Fraccionamiento XXXXXX, Primera Etapa, de esta ciudad, con superficie de XXXX (xxxxxxx) metros cuadrados y construcción de casa habitación sobre el edificada, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: XXX metros con Lote XXX; al Sur: XXXX metros con XXXXXX; al Este: XXXX metros con Lote número XXXX y al Oeste: XXXX metros con Lote número .- - - - -

- - - Tal acuerdo de voluntades, exhibido por la actora con el demandado, no fue impugnado por las partes ni desvirtuado su contenido o demostrada su falsedad con diverso elemento 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 elementos constitutivos de la acción hipotecaria.- - - - -

- - - El segundo elemento de la acción, relativo a que el crédito concedido al demandado 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 el contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de garantía hipotecaria detallado y valorado conforme a los párrafos que anteceden, basta entonces la afirmación que hizo la actora en el punto número 6 (seis) de hechos del escrito de demanda, en el sentido de que "Es el caso que el multicitado deudor no ha cumplido oportunamente con sus obligaciones contractuales de pago del citado

crédito y sus intereses ya que únicamente realizó abonos al crédito a su cargo, durante los meses que se mencionan en el estado de cuenta anexo mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaren; dejando de cubrir a mi mandante los pagos que a continuación se indican, e igualmente como lo anticipo en el punto de hechos tres de esta demanda no ha cubierto hasta esa fecha los intereses ordinarios y moratorios vencidos correspondientes a los periodos de Julio, Agosto y Noviembre del 2006, Enero, Febrero, Mayo, Julio, Agosto, Octubre y Diciembre del 2007, Febrero, Abril, Junio del 2008, de Agosto a Diciembre del 2008, de Enero a Diciembre del 2009.” (f.5),

para tener por cierta tal circunstancia y, con base en ello, considerar vencido anticipadamente el crédito en términos de la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca base de la acción, pues de lo contrario se le obligaría a demostrar un hecho negativo, lo que contravendría el 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, y mucho menos ofreció elementos de convicción tendientes a desvirtuar las afirmaciones del demandante, todo ello sumado a la circunstancia de que según la certificación contable expedida por el funcionario facultado de la parte actora, exhibida por ésta con el escrito de demanda, el reo incurrió en mora en el pago de diversas amortizaciones convenidas, documental privada que tampoco fue impugnada ni desvirtuada en juicio 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 Epoca. 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 cumplimiento forzoso de contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca intentadas en la especie, se declara la procedencia de éstas y se condena al demandado, (**DEMANDADO**), a pagar en favor de la actora lo siguiente: la cantidad que resulte de 81.8870 (ochenta y uno punto ocho mil ochocientos setenta) veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal, por concepto de **capital o suerte principal**, cantidad que se habrá de actualizar en su equivalente en pesos al momento de hacer el pago conformé al salario mínimo mensual vigente en ese momento, previa su regulación en la vía incidental.- - - - -

- - - Al pago de los **intereses ordinarios** devengados, hasta el xxxx de marzo de dos mil doce, fecha de interposición de la demanda en que legalmente se dio por vencido anticipadamente el crédito, conforme a la cláusula NOVENA del contrato fundatorio de la acción, debiendo especificar origen y cuantía, previa su legal regulación en la vía Incidental.- - - - -

- - - Al pago de la cantidad que resulte por concepto de **intereses moratorios** vencidos y los que se sigan venciendo a partir del incumplimiento, hasta la total solución del adeudo, debiendo especificar origen y cuantía, previa su legal regulación en la vía incidental, a razón de lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato básico de la acción, con fundamento en el artículo 408 (fracción I) del Código Procesal Civil Sonorense.- - - - -

- - - Ahora bien, es imperante precisar que no se deja de lado que el actor en el capítulo de prestaciones marcado con el romano I inciso B) de la demanda inicial reclama lo siguiente: *“Por concepto de suerte principal se reclama el pago de 87.1500 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, lo cual en suma equivale a la cantidad de \$128,944.35 (CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS VUARENTA Y CUATRO PESOS 35/100 MONEDA NACIONAL), misma cantidad que se actualizará en la fecha de pago del adeudo reclamado, según lo acordado la cláusula **PRIMERA DENOMINADA DEFINICIONES PUNTO***

NÚMERO 7 EN ÍNTIMA RELACIÓN CON LA CLÁUSULA DÉCIMA del contrato

base de la acción que funda esta demanda.”; lo cual se aparta de lo contenido en el certificado de adeudos que presentó la actora con su demanda, toda vez que del mismo se aprecian realizados ciertos pagos regulares, y que al día xxx de julio de dos mil ocho, se adeuda la cantidad de 81.8870 (ochenta y uno punto ocho mil ochocientos setenta) veces el salario mínimo, por concepto de capital como se advierte de la multicitada corrida financiera presentada por el promovente con su escrito inicial de demanda; de ahí que se éste juzgador se aparte de la prestación contenida en el romano I, inciso B) y condene como así se condena al demandado a pagar el monto de 81.8870 (ochenta y uno punto ocho mil ochocientos setenta) veces salario mínimo mensual en el Distrito Federal, por concepto de capital, cantidad que abra de actualizarse al momento de hacerse el pago conforme al valor que tenga el salario mínimo en ese momento.- - - - -

- - - **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 ésta 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 el demandado incumpla en el pago de las cantidades a las que fue condenado, dentro del plazo de cinco días luego que el presente fallo quede firme 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 al demandado.- - -

- - - Por lo expuesto y fundado, **SE RESUELVE:**- - - - -

- - - **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 (**DEMANDANTE**), por conducto de su Apoderado Legal, acreditó plenamente los elementos de su acción, mientras que el

demandado fue juzgado en rebeldía, en consecuencia:-----

- - - **TERCERO:** Se condena al demandado, (**DEMANDADO**), a pagar en favor de la actora lo siguiente: la cantidad que resulte de 81.8870 (ochenta y uno punto ocho mil ochocientos setenta) veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal, por concepto de **capital o suerte principal**, cantidad que se habrá de actualizar en su equivalente en pesos al momento de hacer el pago conformé al salario mínimo mensual vigente en ese momento, previa su regulación en la vía incidental.-----

- - - Al pago de los **intereses ordinarios** devengados, hasta el xxxx de marzo de dos mil doce, fecha de interposición de la demanda en que legalmente se dio por vencido anticipadamente el crédito, conforme a la cláusula NOVENA del contrato fundatorio de la acción, debiendo especificar origen y cuantía, previa su legal regulación en la vía Incidental.-----

- - - Al pago de la cantidad que resulte por concepto de **intereses moratorios** vencidos y los que se sigan venciendo a partir del incumplimiento, hasta la total solución del adeudo, debiendo especificar origen y cuantía, previa su legal regulación en la vía incidental, a razón de lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato básico de la acción, con fundamento en el artículo 408 (fracción I) del Código Procesal Civil Sonorense.-----

- - - **CUARTO:** Por los razonamientos expuestos en el considerativo IX del presente fallo, se condena a la parte demandada 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.-----

- - - **QUINTO:** Para el supuesto de que el demandado incumpla en el pago de las cantidades a las que fue condenado, dentro de 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 al demandado.- -

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma el C. Juez Cuarto

de Primera Instancia de lo Civil, **LIC. ABIDAN MUÑOZ CASTILLO**, Por ante el Secretario Primero de Acuerdos, **LIC. MARIO ALBERTO MONTOYA ARVIZU**, Con quien legalmente actúa y da fe.- **DOY FE.**

- - - **LISTA.-** El xxxxxx de abril de dos mil doce, se publicó en lista de acuerdos la sentencia que antecede.- **CONSTE.-** Miguel Ibarra G.

xxx-12 Hipo Reb ((APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS)) kndna Cert aparta Suerte ppal.