**San Luis Potosí, S.L.P., a 26 veintiseis de agosto del 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número 604/2019, relativo al juicio EXTRAORDINARIO CIVIL HIPOTECARIO promovido por la licenciada  **ELIMINADO** , en su carácter de apoderada legal de  **ELIMINADO**  antes  **ELIMINADO**  en contra de  **ELIMINADO** ; y,

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

**ÚNICO**: Por escrito recibido en éste Juzgado, el 20 veinte de mayo de 2019 dos mil diecinueve, la licenciada ELIMINADO , en su carácter de apoderada legal de ELIMINADO , antes ELIMINADO demanda en la vía Extraordinaria Civil en Juicio Hipotecario a  **ELIMINADO**  por las siguientes prestaciones:

**“… 1.-** Por la declaración judicial del vencimiento anticipado del plazo y sus accesorios, que le fue concedido al ahora demandada ELIMINADO , conforme al contrato de apertura de mutuo con interés y garantía hipotecaria, esto conforme al contrato decima cuarta del contrato base de la acción, documento que me permito agregar a la presente como anexo número 3.

**2.-** Por el pago de la cantidad ELIMINADO por concepto de saldo insoluto de capital, cuantificada al día ELIMINADO , estado de cuenta certificado por el Contado Público ELIMINADO , documento que se anexa a la presente como anexo 4.

**3.-** Por el pago de la cantidad de ELIMINADO por concepto de intereses ordinarios devengados, cantidad cuantificada al día ELIMINADO estado de cuenta certificado por el Contado Público ELIMINADO esto conforme a la cláusula séptima del contrato base de la acción y las demás que se sigan generando hasta la total conclusión del juicio.

4.- Por el pago de la cantidad de ELIMINADO por el concepto de pena por mora vencida cantidad cuantificada al día ELIMINADO , estado de cuenta certificado por el Contado Público ELIMINADO esto conforme a la cláusula novena del contrato base de la acción y las demás que se sigan generando hasta la total conclusión del juicio.

**5.-** Por el pago de la cantidad de ELIMINADO por concepto de seguros devengados cantidad cuantificada al día ELIMINADO , estado de cuenta certificado por el Contado Público ELIMINADO esto conforme a la cláusula décima tercera del contrato base de la acción y las demás que se sigan generando hasta la total conclusión del juicio.

**6.-** Por el pago de la cantidad de ELIMINADO por concepto de comisiones de administración y financiamiento, cantidad cuantificada al día ELIMINADO , estado de cuenta certificado por el Contado Público ELIMINADO esto conforme a la cláusula sexta del contrato base de la acción y las demás que se sigan generando hasta la total conclusión del juicio.

**7.-** Por el pago de costas y gastos que se originen por la tramitación del presente juicio…”.

La actora acompaña a su demanda los documentos que consideró necesarios para ejercitar su acción; hace una relación de hechos que en su concepto dieron nacimiento a las acciones ejercitadas; invoca las disposiciones legales que estima aplicables al caso concreto y formuló peticiones. Por auto de fecha 10 diez de junio del 2019 dos mil dieciocho, se radicó la demanda, ordenando notificar y emplazar a  **ELIMINADO**  ELIMINADO quién no compareció a juicio, siguiéndose por tanto en su rebeldía.

No habiendo sido emplazada la parte demandada, por escrito presentado el 14 catorce de junio del año en curso, la parte actora compareció ampliar su demanda, en los términos siguientes:

“… En cuanto a los puntos del CAPITULO DE PRESTACIONES, se agregaría lo siguiente:

**a)** En cuanto a la cantidad que se reclama por concepto de SALDO INSOLUTO, en la prestación marcada con el punto número 2.- del escrito de demanda, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO esto conforme al valor de la UDI al 10 de marzo del año 2019, conforme al Estado de cuenta, que fue acompañado con el escrito de demanda, y que obra en los presentes autos, elaborado por el Contador Público ELIMINADO ; y que conforme al artículo 66 de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, hace prueba plena.

**b)** En cuanto a la cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS DEVENGADOS, en la prestación marcada con el punto número 3.-del escrito de demanda, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO esto conforme al valor de la UDI' al 10 de marzo del año 2019, conforme al Estado de cuenta, que fue acompañado con el escrito de demanda, y que obra en los presentes autos, elaborado por el Contador Público ELIMINADO , y que conforme al artículo 66 de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, hace prueba plena.

**c)** En cuanto a la cantidad que se reclama por concepto de PENA POR MORA VENCIDA, en la prestación marcada con el punto número 4.- del escrito de demanda, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO esto conforme al valor de la UDI al 10 de marzo del año 2019, conforme al Estado de cuenta, que fue acompañado con el escrito de demanda, y que obra en los presentes autos, elaborado por el Contador Público ELIMINADO , y que conforme al artículo 66 de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, hace prueba plena.

**d)** En cuanto a la cantidad que se reclama por concepto de SEGUROS DEVENGADOS, en la prestación marcada con el punto número 5.- del escrito de demanda, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO esto conforme al valor de la UDI al 10 de marzo del año 2019, conforme al Estado de cuenta, que fue acompañado con el escrito de demanda, y que obra en los presentes autos, elaborado por el Contador Público ELIMINADO y que conforme al artículo 66 de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, hace prueba plena.

**e)** En cuanto a la cantidad que se reclama por concepto de COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIAMIENTO, en la prestación marcada con el punto número 6.- del escrito de demanda, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO esto conforme al valor de la UDI al 10 de marzo del año 2019, conforme al Estado de cuenta, que fue acompañado con el escrito de demanda, y que obra en los presentes autos, elaborado por el Contador Público ELIMINADO y que conforme al artículo 66 de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, hace prueba plena…”.

Ampliación de demanda que se tuvo por recibida por auto de fecha 25 veinticinco de junio del presente año, y con la cual se corrió traslada a la parte demandada, en términos del artículo 252 del Código de Procedimientos Civiles.

Mediante proveído de 16 dieciséis de agosto de 2019 dos mil diecinueve, se declaró en rebeldía a la parte demandada y se le tuvo por perdido el derecho que en tiempo pudo haber ejercitado para producir contestación, teniéndola por confesa de los hechos vertidos en la demanda; en consecuencia por auto de la misma fecha, se citó para dictar sentencia, razón por la cual fueron turnados los autos al titular, quién previo el estudio de las constancias de autos, concatenado con las disposiciones legales aplicables al caso, produce fallo; y,

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

**PRIMERO**: Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio, en términos de los artículos 143, 144, 145, 146, 150 y 151 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

**SEGUNDO**: Al ejercitarse la acción de pago de un adeudo garantizado por una hipoteca, la Vía Extraordinaria Civil Hipotecaria elegida por el actor, es correcta conforme lo establecido en el artículo 481.1 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**TERCERO**.- La personalidad de la licenciada ELIMINADO en su carácter de apoderada legal de ELIMINADO , antes ELIMINADO se estima acreditada en los términos de los artículos 46 del Código de Procesal Civil Vigente en el Estado, pues comparece con la copia fotostática certificada del poder conferido por su representada, documental que dada su naturaleza, adquiere pleno valor probatorio, en los términos del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles. Por su parte, la demandada  **ELIMINADO** , no se apersonó al procedimiento, por lo que se siguió el juicio en su rebeldía.

**CUARTO**: En base a los hechos expuestos en la demanda, que se dan por reproducidos, como si se insertaran a la letra, la parte actora ejercita la acción hipotecaria, por lo cual acorde a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 481.1 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, el pago de crédito deducido por la accionante, garantizado con una hipoteca, se encuentra supeditado a la justificación de los siguientes elementos:

**a). La existencia de un crédito a favor de la parte actora;**

**b). Que se haya constituido una hipoteca y se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio a favor del actor;**

**c). Que el contrato sea de plazo cumplido o exigible**.

 Establecido lo anterior, en apego al contenido del artículo 273 de la Ley Adjetiva Civil, la parte actora se encuentra obligada a demostrar los hechos constitutivos de su acción y por ello, se pasa al estudio de los elementos de prueba traídos a juicio.

La parte actora, licenciada ELIMINADO en su carácter de apoderada legal de ELIMINADO , antes ELIMINADO ofrece como medios de prueba, los siguientes:

1.- Testimonio del Instrumento Notarial número treinta y siete mil setecientos dieciséis, del volumen mil ochocientos veintiocho, de la Notaria número 27, con ejercicio en esta ciudad capital, que consigna entre otros actos, el Contrato de Apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el ELIMINADO ahora ELIMINADO Certificado de adeudo con saldos a cargo de la parte demandada ELIMINADO , y requerimiento de pago extrajudicial (dictamen de incobrabilidad).

Como lo indica la parte actora, el instrumento en el que se consigna, el Contrato de Apertura de crédito celebrado de una parte por ELIMINADO ahora ELIMINADO y de otra ELIMINADO como acreditado, advierte que la institución acreedora otorgó a la parte demandada un crédito para la adquisición del inmueble otorgado en garantía y en razón de ello, la demandada se obligó a cubrir el crédito otorgado, intereses y diversos accesorios pactados.

Por razón de lo anterior, es evidente que los elementos constitutivos de la acción, se encuentran demostrados con el mencionado instrumento en el que se consigna el Contrato de Apertura de crédito, y en el que se otorga un crédito a favor de ELIMINADO como acreditado, quien constituye una hipoteca a favor del acreedor, respecto de un inmueble, la cual quedó debidamente inscrita como se asienta en la parte final del analizado contrato, de lo que resulta obvio que el primer testimonio fue presentado y quedó registrado; en tanto que el contrato es de plazo cumplido, toda vez que la institución acreedora está en condiciones de rescindir el contrato en los términos de la cláusula décima cuarta de estipulaciones, causales de rescisión que dan origen al vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de crédito, en la que se estipula, entre otras cosas que, si el deudor no realiza puntual e íntegramente, los pagos en él consignados, se podrá dar por vencido anticipadamente, como aconteció en el presente caso, en el que como refiere la actora en la demanda, la C. ELIMINADO ha dejado de cumplir con las obligaciones contraídas, además de que no existe en autos prueba que demuestre el pago del adeudo exigido por la actora en la demanda.

Así las cosas, el documento fundatorio y documentos anexos, acreditan las condiciones necesarias para la procedencia de la acción perseguida, al evidenciar la existencia de un crédito a favor de la parte actora; la hipoteca constituida con motivo de ello y su consiguiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del comercio a favor del acreedor, así como la exigibilidad del crédito consignado en el contrato ante el incumplimiento de la deudora en las obligaciones en el contraídas, que ha de mencionarse queda plenamente evidenciado con el certificado de adeudo aportado por la parte actora, documental de pleno valor probatorio pleno, en los términos de los artículos 388 y 392 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con lo establecido por el artículo 481.1 del Código de Procedimientos Civiles.

Al respecto cabe recalcar que el certificado de adeudo exhibido, confirma la existencia de un adeudo a cargo del demandado ELIMINADO , documental que al no ser objetada por la contraria parte, adquiere pleno valor probatorio, en atención a lo previsto por el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.

Así las cosas, los analizados medios de prueba, acreditan los elementos necesarios para la procedencia de la acción hipotecaria ejercitada por la actora; sin que sea óbice que el requerimiento extrajudicial, en concepto de la juzgadora, no reúna los requisitos de ley, pues en términos de la cláusula décima cuarta del Contrato de Apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en el que se consignan las cláusulas propuestas por el actor se establece pacto comisorio, y en ese sentido, la parte acreditante se encuentra facultada para exigir su cumplimiento en forma anticipada, sin previo requerimiento, ello ante el solo vencimiento anticipado del plazo consignado en el contrato para el pago, estipulación completamente válida en términos del artículo 1668 del Código Civil, a virtud de la cual, en las convenciones civiles, las partes se obligan en la manera y términos que aparece quisieron hacerlo, lo que encuentra apoyo, en la doctrina, que ha establecido, la voluntad de las partes, como la ley suprema; así como en el criterio, cuya voz y texto dice: “VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL CRÉDITO OTORGADO. ES IMPROCEDENTE SI EN EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO BASE DE LA ACCIÓN NO SE INSERTA LA CLÁUSULA QUE PREVEA EL PACTO COMISORIO EXPRESO. El vencimiento anticipado para el pago de un crédito otorgado por incumplimiento del deudor se actualiza siempre y cuando así se hubiese pactado, en caso de que el crédito se encuentre extinguido, por haberse dispuesto en su totalidad de su importe, en términos del artículo 301, fracción I, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y, por ende, solamente subsista la obligación de pago del deudor, en la forma y términos pactados en el contrato. Empero, si en un contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, las partes pactan que el plazo máximo para el pago del crédito otorgado es de treinta años, y la acreditada incumple con su obligación, por lo cual la acreditante promueve juicio en el que reclama el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado, y como consecuencia de ello, las erogaciones mensuales vencidas, y el pago total de aquél, la acción respectiva resulta improcedente si en dicho acuerdo de voluntades no existió cláusula alguna que faculte a los contratantes de exigir su cumplimiento en forma anticipada, pues ante la falta de pacto comisorio expreso en ese aspecto, debe atenderse al plazo originalmente pactado para la amortización del crédito. En razón de que el contrato de apertura de crédito no le resulta aplicable supletoriamente el artículo 1949 del Código Civil Federal que prevé el pacto comisorio tácito, dado que el contrato de apertura de crédito se encuentra exhaustivamente reglamentado en los artículos 291 a 301 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la supresión del pacto comisorio tácito en ese ordenamiento legal se debe interpretar en el sentido de que tal cuestión la dejó el legislador a la libre voluntad de las partes que, según la doctrina, constituye la suprema ley en los contratos. Ello, con independencia de que en otras cláusulas se hubiera pactado lo relativo al plazo para efectuar los pagos periódicos mensuales, pues éstos no modifican el plazo único acordado para el pago”.

Robustece la procedencia de la acción hipotecaria, la confesión tácita de la parte demandada ELIMINADO , emanada de la falta de contestación a la demanda, en atención a lo cual, en auto de fecha 16 dieciséis de agosto de esta anualidad, se le acusó la correspondiente rebeldía, por lo que se le tuvo por presuntivamente de ciertos los hechos que se le imputan y que son narrados en el escrito inicial, en lo medular, la existencia del crédito, la hipoteca que lo garantiza, así como la aceptación tácita de la existencia de un adeudo, actuación que al encontrarse adminiculada al contrato basal y certificado de adeudo allegado a juicio, adquiere pleno valor probatorio en los términos de los artículos 382 y 404 del Código de Procedimientos Civiles.

El análisis vertido, permite concluir que los elementos de prueba allegados a juicio por la actora, bastan para acreditar la procedencia de la acción ejercitada y la demandada ELIMINADO a pesar de haber sido legalmente emplazada; no compareció a juicio; y, por ello fue juzgada en rebeldía.

Por lo expuesto, la licenciada ELIMINADO , en su carácter de apoderada legal de ELIMINADO , antes ELIMINADO acreditó su acción y la parte demandada ELIMINADO es juzgada en rebeldía. Así las cosas, se declara el vencimiento anticipado del plazo del crédito otorgado.

En consecuencia, se condena a la demandada ELIMINADO , a pagar a la parte actora: La cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO por concepto de suerte principal.

Al pago de intereses ordinarios a razón de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO moratorios generados en los términos del contrato, por la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO

Se declara que las cantidades que hubiera cubierto el ahora demandado a favor de la institución acreedora, sean aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato.

Asimismo, se condena a la parte demandada, al pago de SEGUROS DEVENGADOS, que asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIAMIENTO, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO

Todo lo anterior ante la procedencia de la acción colegida y conforme a lo detallado en el certificado de adeudo, así como en apego a lo pactado por las partes en el contrato fundatorio de la acción, de observancia obligatoria al tenor del artículo 1668 del Código Civil vigente en el Estado, en virtud del cual las partes se obligan en la manera y términos que aparecen quisieron hacerlo.

**QUINTO**: Por los razonamientos expuestos, evidente es que la demandada ELIMINADO ; no obtiene sentencia favorable; por tal motivo son a su cargo, el pago de costas causadas con motivo de la tramitación del juicio, al establecerlo la fracción I del artículo 135 del Código de Procedimientos Civiles.

**SEXTO**: Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se concede a la demandada ELIMINADO , el improrrogable término de cinco días, contados a partir de que cause ejecutoria, para hacer los pagos condenados, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá a la ejecución de la garantía otorgada en el Contrato base de la acción, lo anterior con apoyo en el artículo 993 del Código de Procedimientos Civiles.

**SÉPTIMO**: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87 fracción III de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia, una vez que cause estado, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de datos personales.

Por lo antes expuesto, fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 78 fracción III, 80, 81, 83, 84 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO**: Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO**: Procedió la Vía Extraordinaria Civil Hipotecaria.

**TERCERO**: La personalidad de la parte actora se estima debidamente acreditada en autos y la demandada no se apersonó a juicio; por lo que fue juzgada en rebeldía.

**CUARTO**: La licenciada ELIMINADO , en su carácter de apoderada legal de ELIMINADO antes ELIMINADO acreditó su acción hipotecaria y la parte demandada ELIMINADO fue juzgada en rebeldía.

**QUINTO**: Ante la procedencia de la acción, se declara el vencimiento anticipado del plazo del crédito otorgado, en consecuencia, se condena a la demandada ELIMINADO , a pagar a la parte actora: La cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO por concepto de suerte principal.

Al pago de intereses ordinarios a razón de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO moratorios generados en los términos del contrato, por la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO

Se declara que las cantidades que hubiera cubierto el ahora demandado a favor de la institución acreedora, sean aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato.

Asimismo, se condena a la parte demandada, al pago de SEGUROS DEVENGADOS, que asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN Y FINANCIAMIENTO, misma que a la fecha asciende a la cantidad de ELIMINADO cuyo equivalente en pesos asciende a la cantidad de ELIMINADO

**SEXTO**: Son a cargo de la demandada ELIMINADO el pago de costas del Juicio.

**SEPTIMO**: Una vez que la sentencia cause ejecutoria, para hacer los pagos señalados en los resolutivos que anteceden, se concede a la demandada, el improrrogable término de cinco días, para hacer el pago voluntario, apercibida que, de no hacerlo, se procederá, a la ejecución de la garantía otorgada en el Contrato base de la acción.

**OCTAVO**: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87 fracción III de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia, una vez que cause estado, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de datos personales.

**NOVENO**: Notifíquese personalmente.

A S I, LO SENTENCIO Y FIRMA LA C. JUEZ SEGUNDO DEL RAMO CIVIL LICENCIADA MARIA ELENA PALOMINO REYNA, QUIEN ACTÚA CON SECRETARIO DE ACUERDOS QUE AUTORIZA Y DA FE LICENCIADO MIGUEL GUTIERREZ ORTIZ. DOY FE.