**San Luis Potosí, S.L.P., a 24 veinticuatro de abril del 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número 607/2018, relativo al juicio EXTRAORDINARIO CIVIL HIPOTECARIO promovido por el licenciado ELIMINADO, como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ELIMINADO, en contra de ELIMINADO; y,

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

**ÚNICO**: Por escrito recibido en éste Juzgado, el 17 diecisiete de abril de 2018 dos mil dieciocho, el licenciado ELIMINADO, como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ELIMINADO, demanda en la vía Extraordinaria Civil en Juicio Hipotecario a ELIMINADO por las siguientes prestaciones:

**“… A).-** Para que por Sentencia Definitiva y con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones subsecuentes **se declare el VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL ADEUDO** generado en razón del crédito concedido al hoy demandada y dispuesto en los términos y condiciones establecidos en el contrato de apertura y otorgamiento de crédito celebrado por mi representada con el hoy demandado, el día **28 de Enero del 1998** y que consta en el Instrumento Privado Número **05-18219-II (Anexo 2). B).-** El pago de la cantidad de 98.3070 “VSMM” Veces el Salario Mínimo Mensual actualmente equivalente a ELIMINADO ELIMINADO por concepto de **SUERTE PRINCIPAL,** el día **29 de Febrero de 2018** CANTIDAD que se obtiene de multiplicar 98.3070 (NUEVE, OCHO, PUNTO, TRES, CERO, SIETE, CERO) veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal por 30.4 que corresponde al número de días promedio de cada mes, multiplicando a su vez por $78.43 (SETENTA Y OCHO PESOS 43/100 M.N.) valor diario de la Unidad Mixta Infonavit, (UMI), dado a conocer por el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los trabajadores, en su portal de internet, vigente para el año 2018, de acuerdo a la reformas del Artículo 44 de la Ley de Infonavit, donde se establece que los créditos se ajustaran con el valor que resulte menor entre el incremento porcentual del salario mínimo, la Unidad de Medida y Actualización (UMA), dado a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), o la Unidad Mixta Infonavit (UMI), con relación al decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 2016 mediante el cual se adicionan los artículos 26 y 123 de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos. Las cantidades reclamadas se incrementarán en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario Vigente en el Distrito Federal de acuerdo a lo pactado en la **cláusula TERCERA, ETIPULACION CUARTA** del contrato que funda esta acción y que se deberá actualizar en ejecución de sentencia**. C**).- El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS, no cubiertos,** a razón de una tasa de Interés Anual no menor al 6% sobre saldos insolutos más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, o bien la conclusión del presente juicio, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como base el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que en el momento del pago, haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos de conformidad con lo pactado en la **cláusula TERCERA, ESTIPULACION CUARTA** del contrato de crédito base de la acción o en su caso el que resulte menor entre el salario mínimo, el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), dado a conocer por el Instituto Nacional de Estadística Geografía (INEGI), o la Unidad Mixta Infonavit (UMI), dada a conocer por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su portal de internet, en atención a las reformas antes señaladas los cuales se cuantificarán en la etapa de ejecución de sentencia. D).- El pago por concepto de **INTERESES MORATORIOS no cubiertos,** a razón del 9% (nueve por ciento) Anual, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del crédito, o bien la conclusión del presente juicio, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como base el Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que en el momento del pago, haya sido determinado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado la **cláusula TERCERA, ESTIPULACION QUINTA** del referidotestimonio notarialcontrato base de la acción o en su caso el que resulte menor entre el salario mínimo, el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), dado a conocer por el Instituto Nacional de Geografía (INEGI), o la Unidad Mixta Infonavit (UMI), dada a conocer por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores, en atención a las reformas antes señaladaslos cuales se cuantificación en la etapa de ejecución de sentencia**. E).-** Por la declaración Judicial de que las cantidades que hubiere cubierto el ahora demandado a favor de mi representada, le sean aplicadas por el uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, en relación con lo establecido por el artículo **49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) F).-** Con la finalidad de obtener el pago de las prestaciones anteriores, se demanda la efectividad y ejecución y en su oportunidad la venta del bien inmueble que se describe con posterioridad y sobre el cual el hoy demandado, constituyó hipoteca en garantía del pago del crédito concedido a su favor por mi mandante. G):- El pago de los gastos y costas procesales que el presente juicio origine…”.

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 20 veinte de abril del 2018 dos mil dieciocho, se radica la demanda, ordenando notificar y emplazar a ELIMINADO ELIMINADO quién no compareció a juicio, siguiéndose por tanto en su rebeldía.

Mediante proveído de 22 de abril 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 del licenciado ELIMINADO , como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del 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 apersono 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, licenciado ELIMINADO , como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del ELIMINADO ofrece como medios de prueba, los siguientes: Copia certificada del Instrumento Privado número 05-18219-II, en el cuál se consigna entre otros actos, el Contrato de Apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO Certificado de adeudo con saldos a cargo de la parte demandada ELIMINADO , y requerimiento de pago extrajudicial.

Como lo indica la parte actora, el instrumento en el que se consigna, el Contrato de Apertura de crédito celebrado de una parte el 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 octava 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, el 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, ni mucho menos que se actualizará la prorroga a que se refiere la cláusula quinta, prorroga en el pago del crédito del contrato base.

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 octava del Contrato de Apertura de crédito, 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 22 veintidós de abril 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 juzgado en rebeldía.

Por lo expuesto, el licenciado ELIMINADO, como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del 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: 98.3070 “VSMM” Veces el Salario Mínimo Mensual, actualmente equivalente a ELIMINADO , por concepto de suerte principal; de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera, estipulación cuarta del contrato base, cantidad que se ajustara con el valor que resulte menor entre el incremento porcentual del salario mínimo, la Unidad de Medida y Actualización (UMA), dado a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), o la Unidad Mixta Infonavit (UMI), con relación al decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 2016; y se actualizará en la fecha de pago del adeudo reclamado en ejecución de sentencia.

Al pago de intereses ordinarios y moratorios generados en los términos del contrato, previa liquidación en ejecución de sentencia. 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, conforme lo establecido por el artículo 49 de la Ley del INSTITUTO NACIONAL DEL FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

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**: El licenciado ELIMINADO, como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del 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: 98.3070 “VSMM” Veces el Salario Mínimo Mensual, actualmente equivalente a ELIMINADO , por concepto de suerte principal; de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera, estipulación cuarta del contrato base, cantidad que se ajustara con el valor que resulte menor entre el incremento porcentual del salario mínimo, la Unidad de Medida y Actualización (UMA), dado a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), o la Unidad Mixta Infonavit (UMI), con relación al decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 2016; y se actualizará en la fecha de pago del adeudo reclamado en ejecución de sentencia. Al pago de intereses ordinarios y moratorios generados en los términos del contrato, previa liquidación en ejecución de sentencia. 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, conforme lo establecido por el artículo 49 de la Ley del ELIMINADO

**SEXTO**: Son a cargo del demandado ELIMINADO 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 LICENCIADA MARÍA OLIVIA HERNÁNDEZ VARGAS. DOY FE.