

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0125/2018**, relativo al **juicio especial hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el **XXXXXX**, por conducto de sus apoderados generales para pleitos y cobranzas **XXXXXX** y **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes

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

I. Señala el artículo 82 Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

“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 a la demandada, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.”

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice: *“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”*

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

III. La parte actora **XXXXXX**, por conducto de sus apoderados generales para pleitos y cobranzas **XXXXXX** y **XXXXXX** demandó a **XXXXXX** por las siguientes prestaciones:

“A.- Para que por Sentencia Definitiva se declare vencido anticipadamente el contrato de APERTURA DE CREDITO SIMPLE DE

LA CONSTITUCION DE HIPOTECA, celebrado con mi poderdante, con fecha **veintidós de octubre de dos mil nueve**, que consta en la escritura pública número **XXXXX** del volumen **XXXXX** del protocolo del Licenciado **XXXXX** Notario Público número **XXXXX** de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir al demandado el pago del saldo insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de la causales de vencimiento anticipado establecidas en la **Cláusula VIGESIMA PRIMERA** del mencionado contrato.

B.- Por el pago de **136.8408 VSMM (CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO OCHO, CUATRO, CERO, OCHO)** veces el salario mínimo mensual vigente en la Ciudad de México, equivalentes a la cantidad de **\$367,574.09 (TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 09/100 M.N.)** por concepto de **capital no cubierto**, que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal salario mínimo, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado, por el correspondiente número de días promedio de cada mes, es decir treinta punto cuatro, por el salario mínimo diario vigente en la Ciudad de México establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, el cual asciende a la cantidad de **\$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.)**. La cantidad reclamada corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por los demandados para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, menos las amortizaciones a capital efectivamente realizadas de su parte, en los términos del anexo "B", así mismo de la cláusula **Novena** del anexo "A" ambos del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de garantía hipotecaria.

C.- el pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del 5.6% anual sobre el saldo insoluto, contados desde febrero de dos mil quince, fecha en que la demandada omitió realizar las amortizaciones a que se había obligado, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en

la Ciudad de México el que en el momento del pago hubiere determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal y como quedó pactado en el **ANEXO "B"**, así como en la **CLAUSULA DECIMA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**, documento base de la acción.

D.- El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos a razón del 9.8% anual sobre el saldo insoluto, contados desde febrero de dos mil quince, fecha en que la demandada se constituyó en mora, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en la Ciudad de México el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal y como quedó pactado en el **ANEXO "B"**, así como en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA**, documento base de la acción.

E.- Además de las cantidades que se reclaman con antelación, le demando el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio."

Basándose para ello en los hechos del uno al once, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la siete del expediente en que se actúa.

El demandado **XXXXXX** no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese a haber sido debidamente emplazado a juicio.

En los anteriores términos se tiene fijada la litis, correspondiendo a la parte actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, de conformidad con lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

III. Se procede a continuación a entrar al estudio de la vía intentada, la que se considera procedente, conclusión que se evidencia a continuación:

Dispone el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien 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 del pago se haya cumplido o deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil.”

En el caso concreto, se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la parte actora para justificar la acción intentada exhibió junto con su demanda, copia certificada por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de la escritura pública número XXXXX, volumen XXXXX, de fecha veintidós de octubre de dos mil nueve, tirado ante la fe del **XXXXXX** Notario Público número XXXXX de los del Estado, visible a fojas diecisiete a veintiocho del sumario, que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y por tanto, es suficiente para tener por probado el hecho de que en la fecha señalada, el **XXXXXX**, en su carácter de acreedor, y **XXXXXX**, como parte deudora, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual hicieron consistir substancialmente en las siguientes cláusulas:

De conformidad con la **cláusula primera** del contrato fundatorio de la acción, el instituto actor otorgó al ahora demandado un crédito simple por la cantidad que se señala en la carta de condiciones financieras definitivas, como el importe del crédito otorgado, que lo es por la cantidad de **doscientos doce mil novecientos noventa y nueve pesos ochenta y seis centavos moneda nacional** y que, según la **cláusula segunda** del basal, es equivalente en la fecha de firma de la escritura a **ciento veintisiete punto mil quinientos setenta y un veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal**, y

que se incrementará en los términos estipulados en la cláusula décima primera de las Condiciones Generales de Contratación; cantidad que el demandado reconoció y se obligó a pagar en un plazo de treinta años mediante trescientas sesenta amortizaciones mensuales consecutivas, de acuerdo a la cláusula octava del “anexo A” del contrato fundatorio de la acción; de igual forma, en la **cláusula segunda** del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca, el demandado, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo en virtud del contrato en cuestión constituyó hipoteca a favor del **XXXXX**, respecto del lote de tipo habitacional número XXXXX, de la manzana XXXXX, del fraccionamiento XXXXX de ésta ciudad, con la superficie, medidas y colindancias que se detallan en el contrato.

La escritura de referencia por lo que hace al acto de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número XXXXX, libro XXXXX, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, de fecha diez de diciembre de dos mil nueve.

Con lo anterior, se acredita que la garantía hipotecaria consta en escritura debidamente registrada, por tanto se satisface el primero de los requisitos para la procedencia de la vía.

Por lo que hace a que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien deba anticiparse, se tiene que de acuerdo a lo convenido, según lo pactado en la cláusula octava del “anexo A” del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca, el demandado se obligó a cubrir el crédito en un plazo de treinta años, contados a partir de la firma del contrato, de igual forma se obligó a pagar el saldo del crédito, así como sus intereses mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas.

En la **cláusula décima** del “anexo A” en relación con la **cláusula segunda**, numeral veintiocho del contrato fundatorio de la acción, los pactantes establecieron que el saldo de capital causaría intereses ordinarios por cada periodo mensual, a razón del cinco punto seis por ciento anual; en tanto que en la **cláusula segunda**, del “anexo

A”, en relación con el “Anexo B”, el demandado se obligó a pagar intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual que resulta de sumar la tasa anual de cuatro punto dos por ciento a la tasa anual de interés ordinario, siendo nueve punto dos por ciento anual, según el “anexo B” del fundatorio de la acción.

Así mismo, de acuerdo a la cláusula vigésima primera del “anexo A” del basal, se indicó que el instituto actor podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado, y exigir el pago del saldo de capital, y demás accesorios pactados, al actualizarse diversos supuestos, entre ellos, si la parte deudora no realizara puntual e íntegramente, por causas imputables a él, de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.

Con lo anterior, se tiene por cubierto el segundo requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil para la procedencia de la vía especial hipotecaria, motivos por los cuales se declara procedente la vía especial hipotecaria.

IV. La acción real hipotecaria que deduce el **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, es fundada como se verá a continuación:

En lo esencial, la actora pretende la declaración del vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del crédito que en forma de otorgamiento de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria otorgó a la parte demandada el día veintidós de octubre de dos mil nueve, por haberse actualizado la causal de vencimiento anticipado, prevista en la cláusula **vigésima primera** del anexo “A” del mencionado contrato, por haber dejado de cubrir injustificadamente las amortizaciones correspondientes a partir del mes de **febrero de dos mil quince**.

De conformidad con el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la acción real hipotecaria, se intenta para obtener el pago del crédito que la hipoteca garantiza, procediendo contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado, hipótesis que se actualiza en el presente caso en atención a que la parte actora pretende

obtener el pago del crédito que se garantizó con la hipoteca y endereza su acción precisamente en contra del deudor hipotecario.

El tercero 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:

El plazo normal para cubrir el crédito otorgado a los demandados, fue de treinta años, obligándose la parte demandada a pagar el saldo del crédito así como sus anexos mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas, y de igual manera, se pactaron diversas causales de vencimiento anticipado, entre ellas si el trabajador deja de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año.

Ahora bien, la parte actora en el punto número nueve de la demanda, argumentó que el instituto actor otorgó al ahora demandado cuatro prórrogas para el pago del crédito, las cuales estuvieron vigentes en diciembre de dos mil diez, abril de dos mil once a marzo de dos mil doce, septiembre a diciembre de dos mil trece y julio de dos mil catorce a enero de dos mil quince, en los cuales, los intereses ordinarios generados durante tales periodos fueron capitalizados al saldo del capital, por lo que el referido saldo sufrió un incremento del cero punto cuarenta y seis por ciento para la primer prórroga; cinco punto seis por ciento para la segunda prórroga, uno punto ochenta y seis por ciento para la tercer prórroga y tres punto veintiséis por ciento para la cuarta prórroga, por lo que el saldo a capital aumentó en total a **ciento treinta y siete punto mil ochocientos cincuenta y ocho veces el salario mínimo mensual**. Refirió además que el demandado dejó de cubrir las amortizaciones a su cargo desde el mes de **febrero de dos mil quince**; situaciones que no fueron desvirtuadas por la parte demandada, puesto que no contestó la demanda entablada en su contra, por lo que en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se les tiene por aceptando los hechos de los que no generaron controversia, siendo éstos que el instituto actor le otorgó diversas prórrogas que generaron el aumento del capital adeudado,

además del incumplimiento de su obligación de pago contraída con motivo del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado con el instituto actor.

Además, obligar al accionante a probar el incumplimiento de pago por parte de los demandados, iría en contra de las reglas generales de la carga de la prueba, constreñidos en el artículo 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Se invoca 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.”

Por tanto, en el sumario no hay evidencia de que la parte demandada, se encontrara al corriente del pago de sus obligaciones, y con ello dio lugar con su incumplimiento a que la parte actora esté en aptitud de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, colmándose así el tercero de los elementos que integran la acción real hipotecaria.

Lo anterior quedó debidamente probado con los elementos probatorios que fueron desahogados en juicio, siendo por parte de la actora los siguientes:

Confesional, a cargo de **XXXXXX** y que fuera desahogada en audiencia de fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ciento dieciocho y ciento diecinueve de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que al actor se le declaró confeso de que en fecha veintidós de octubre de dos mil nueve celebró un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con el **XXXXXX**; que recibió, producto del referido contrato, la cantidad de **ciento veintisiete mil ochocientos cincuenta y siete veces el salario mínimo mensual**, equivalente a la fecha de firma de contrato a la

cantidad de doscientos doce mil novecientos noventa y nueve pesos ochenta y seis centavos moneda nacional.

Que en la cláusula décima del “anexo A”, así como del “anexo B” del contrato base de la acción, se obligó a pagar intereses ordinarios a razón del cinco por ciento anual sobre el capital insoluto, desde la fecha en que recibió el capital y durante todo el tiempo que dure el crédito. Que en la cláusula décima segunda del “anexo A”, así como del “anexo B” del basal, se obligó a pagar un interés moratorio sobre el saldo insoluto a razón del nueve punto ocho por ciento anual.

Que en la cláusula segunda denominada “constitución de hipoteca” del contrato fundatorio de la acción, a fin de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo, constituyó hipoteca en primer lugar a favor del instituto actor, respecto del inmueble ubicado en el lote tipo habitacional, número XXXXX, de la manzana XXXXX, del fraccionamiento XXXXX, ubicado al oriente de la ciudad de Aguascalientes, registrada bajo el número XXXXX, del libro número XXXXX, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, el día diez de septiembre de dos mil nueve.

Que conoce y es sabedor de dónde realizar los pagos del crédito que le fue concedido; que por su propia cuenta ha realizado pagos tendientes a liquidar el adeudo que guarda con el **XXXXX**; que a partir del mes de febrero de dos mil quince a la fecha, ha omitido realizar los pagos tendientes a saldar su adeudo ante el instituto actor, los cuales se obligó a efectuar conforme a la cláusula novena del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria; que a la fecha de la presentación de la demanda, el monto total que adeuda al **XXXXX** es por la cantidad de ciento treinta y seis punto ocho mil cuatrocientos ocho veces el salario mínimo mensual, equivalente a trescientos sesenta y siete mil quinientos setenta y cuatro pesos nueve centavos moneda nacional.

Documental pública, consistente en el instrumento notarial número XXXXX, volumen XXXXX, del protocolo del **XXXXX**, Notario Público número XXXXX de los del Estado, visible a fojas dieciocho a veintiocho de autos y que fuera previamente valorada.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Con base en lo anterior, al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atenta al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como la existencia de una causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pactada en la cláusula vigésima primera del “anexo A”, ya que la demandada no ofreció prueba alguna tendiente a acreditar que realizó el pago conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, ni desvirtuó la afirmación de la parte actora de las diversas prórrogas del crédito que le fuera otorgado y que generaron que el capital adeudado aumentara, pese a que era al demandado a quién le correspondía la carga de la prueba en tal sentido, pues como ya se refirió, exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del código adjetivo de la materia, además de que, en términos del artículo 228 del referido precepto legal, se tuvo al demandado por reconociendo aquellos hechos sobre los que no generó explícita controversia siendo en la especie las prórrogas de pago del crédito así como el incumplimiento a sus obligaciones contractuales a partir del mes de **febrero de dos mil quince**.

Así, el incumplimiento de la parte demandada hace procedente la acción de vencimiento del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, ya que éste se suscribió en fecha **veintidós de octubre de dos mil nueve**, y de

acuerdo a la cláusula octava del “anexo A” del contrato fundatorio de la acción, se estableció un plazo de treinta años mediante trescientas sesenta pagos mensuales y consecutivos, para realizar el pago total del adeudo, y conforme a la vigésima primera del “anexo A”, una causa de terminación anticipada del contrato es dejar de pagar puntualmente dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el transcurso de un año, de las amortizaciones mensuales del saldo a capital, lo que hace procedente la acción de vencimiento del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria deducida por el **XXXXXX** a fin de hacer efectiva la garantía real en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del código sustantivo de la materia, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago al acreedor de lo adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

V. En mérito de lo anterior, la parte actora **XXXXXX** acreditó la acción intentada, mientras que el demandado **XXXXXX** no dio contestación a la demanda.

Se **declara vencido anticipadamente** el plazo concedido para el pago en el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha veintidós de octubre de dos mil nueve.

Se condena a **XXXXXX** a pagar la cantidad de **trescientos setenta y dos mil ochocientos quince pesos noventa y un centavos moneda nacional** por concepto de suerte principal.

En primer término debe de puntualizarse que el capital adeudado debe de calcularse en **Unidades de Medida y Actualización** y no en Veces de Salario Mínimo Mensual, como se estableció en el contrato fundatorio de la acción, esto en atención a que en fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se declaran adicionadas y reformadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo", por el cual, se reformó el artículo 123 constitucional con el que se estableció que el salario mínimo no puede ser utilizado como medida o base de referencia para fines ajenos a su naturaleza, que es laboral; y asimismo, se modificó el diverso numeral 26, apartado B constitucional para crear la medida que se utilizaría como referencia económica para el cumplimiento de obligaciones ajenas a las laborales. De igual forma, en el transitorio tercero del referido decreto se estableció que, a la entrada en vigor de dicho decreto, todas las menciones al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía de obligaciones y supuestos previstos en leyes federales, estatales, del Distrito Federal, así como en cualquier disposición jurídica que emane de todas las anteriores, se entenderán referidas a la Unidad de Medida y Actualización.

Por su parte, la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, en su artículo 2º, fracción III define UMA como la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

Por ende, es inconcuso que, si bien en el fundatorio de la acción se estableció el pago de las obligaciones contractuales en salarios mínimos, atendiendo a la precitada reforma, éstos deben de ser calculados en unidades de medida y actualización, pues el pago de la cantidad otorgada en crédito así como sus anexidades no se tratan de una prestación laboral, sino una retribución económica derivada de una relación contractual en la que en ningún momento hubo un situación de subordinación, por lo que el demandado no puede ser condenado a su pago en salarios mínimos como solicita la accionante.

Ahora bien, una vez que fue multiplicada la cantidad de **ciento treinta y seis punto ocho mil cuatrocientos ocho Unidades de Medida y Actualización** por la cantidad de **dos mil setecientos**

veinticuatro pesos cuarenta y cinco centavos, que es el valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) al día en que se actúa, mismo que fue verificado en la página de internet del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la cual puede ser consultable bajo el link: <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>, resulta la cantidad de **trescientos setenta y dos mil ochocientos quince pesos noventa y un centavos moneda nacional**, que por concepto de capital no cubierto adeuda al día en que se actúa el demandado a favor del Instituto actor.

Cabe hacer mención que es menester calcular el capital vencido con base al valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización al día en que se dicta la presente sentencia definitiva, ya que es precisamente el dictado de la sentencia la que define el costo real actualizado del concepto reclamado. Lo anterior encuentra su sustento por analogía en la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitida con motivo de la resolución de contradicción de tesis 98/2005-PS, entre los sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, visible en el tomo XXIII, enero de dos mil seis, página 262, de contenido literal:

“COSTAS. DEBEN CUANTIFICARSE CONFORME A LA LEY VIGENTE EN LA FECHA EN QUE SE DICTA LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Los artículos 140 y 141 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establecen el sistema para la condena en costas, su tramitación y la parte a quien corresponde regularlas, así como la forma de liquidarlas. Ahora bien, las costas representan el conjunto de gastos que origina el proceso para los litigantes, comprendiendo el importe de los honorarios de los abogados y los necesarios para desahogar las diligencias solicitadas durante aquél; por ello son de naturaleza procesal y, aunque se les considera accesorias de la sentencia pronunciada en el juicio principal, son independientes en tanto que no están ligadas ni dependen del

derecho sustancial reconocido en aquélla. En ese orden de ideas, una vez que el pago de costas ha sido declarado procedente por el órgano jurisdiccional en la sentencia definitiva, inicia la etapa de liquidación, regulación, determinación, cuantificación o tasación, pues si ya se impuso la condena, sólo queda traducirla a cantidad líquida. En consecuencia, si la materia de las costas causadas pertenece al ámbito procesal porque tienen su origen en el proceso y están reglamentadas por las leyes procesales, además de que su imposición es una de las consecuencias derivadas de la sentencia, resulta indudable que deben cuantificarse de acuerdo con la ley vigente en la fecha en que se dicte dicha sentencia, que es en donde se define la responsabilidad de quien debe indemnizarlas. Lo anterior, en tanto las costas son erogaciones por todo el proceso, y sólo al dictarse sentencia se puede tener conocimiento de su costo real actualizado; adicionalmente, no se causan en todos los juicios, y es sólo hasta que se surte la hipótesis específica que se actualiza la obligación de su pago.”

Cabe mencionar, que similar criterio fue sustentado por el Juzgado XXXXX, al momento de resolver el juicio de amparo número XXXXX.

Se condena al demandado **XXXXX** al pago a favor del Instituto actor, de intereses ordinarios generados y no cubiertos a razón de una tasa del **cinco punto seis por ciento anual**, contados desde el **mes de febrero de dos mil quince**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado **XXXXX** al pago a favor del Instituto actor, de intereses moratorios generados y no cubiertos a razón de una tasa del **nueve punto ocho por ciento anual**, contados desde el **mes de febrero de dos mil quince**, fecha en la que el demandado incurrió en mora más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la actora, toda vez que éste artículo

prevé que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que en el caso se actualice alguna de las causas de excepción que para la no condena por el concepto que nos ocupa, establece el artículo 129 del ordenamiento legal en consulta.

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

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 del Estado, se resuelve:

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

SEGUNDO. Se **declara vencido anticipadamente** el plazo concedido para el pago en el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria que celebraron las partes en fecha veintidós de octubre de dos mil nueve.

TERCERO. Se condena al demandado **XXXXXX** a pagar a favor del Instituto actor la cantidad de **trescientos setenta y dos mil ochocientos quince pesos noventa y un centavos moneda nacional** por concepto de suerte principal.

CUARTO. Se condena al demandado **XXXXXX** al pago a favor del Instituto actor, de intereses ordinarios generados y no cubiertos a razón de una tasa del **cinco punto seis por ciento anual**, contados desde el **mes de febrero de dos mil quince**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena al demandado **XXXXXX** al pago a favor del Instituto actor, de intereses moratorios generados y no cubiertos a razón de una tasa del **nueve punto ocho por ciento anual**, contados desde el **mes de febrero de dos mil quince**, fecha en la que el demandado incurrió en mora más los que se sigan generando hasta la

liquidación total del adeudo, cantidad que será determinada en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena al demandado **XXXXX** al pago de gastos y costas.

SÉPTIMO. Hágase trance y remate del 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, Juez Primero de lo Civil del Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **Licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.-

El **Licenciado Adolfo González Giacinti** Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **veintidós de octubre de dos mil veintiuno**. Conste.- L'mjmg

La **LICENCIADA MARÍA JOSÉ MUÑOZ GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la *sentencia interlocutoria 0125/2018* dictada en **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno** por la **Juez Primero de lo Civil**, constante de **dieciséis fojas útiles**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 Públicas; se suprimieron: **el nombre de las partes y el de sus representantes legales, datos de identificación del inmueble materia del presente juicio números de escrituras públicas** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.