

**SENTENCIA DEFINITIVA**

Aguascalientes, Aguascalientes, a **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0135/2020**, relativo al juicio que en la **vía especial hipotecaria**, promueve **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx** en su carácter de deudor principal y **Xxxxxx** en su carácter de garante hipotecario, 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.** Dispone el artículo 82 del 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 al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos 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 142, fracción II, que establece: *"Es juez competente... El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles."*

En la especie, se tramita la acción real hipotecaria respecto de un inmueble ubicado en ésta ciudad, surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

**III.** La parte actora **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal, demanda a **Xxxxxx** en su carácter de deudor principal y a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

**"A) Que por Sentencia Definitiva se declare vencido anticipadamente el CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO**

**CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado entre las partes el siete de marzo de dos mil dieciocho, que consta en la escritura pública **XXXXXX**, del protocolo del notario público **xxxxxx** de Aguascalientes, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando que mi representada tiene a exigir a la parte demandada el reembolso insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales reclamadas en esta demanda.

**B)** El pago de **\$7'237,845.40 (Siete millones doscientos treinta y siete mil ochocientos cuarenta y cinco pesos con cuarenta centavos)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** que corresponde al saldo de la suma cuyo pago se garantizó con la hipoteca base de la acción.

**C)** El pago de **INTERESES MORATORIOS** calculados al tipo lega, conforme a la tasa del **9%** (nueve por ciento) **anual**, generados a partir de que la parte demandada incurrió en mora, respecto de cada uno de los pagos que debía saldar de acuerdo con las **cláusulas Segunda y Tercera del CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON GARANTÍA HIPOTECARIA** fundatorio de la acción, así como los que se sigan causando hasta el pago total del adeudo.

**D)** La **EJECUCIÓN** de la garantía otorgada a favor de mi representado, ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del inmueble hipotecado.

**E)** Los **GASTOS Y COSTAS** que se originen con la tramitación de este juicio.”

Basó sus pretensiones en los hechos narrados del uno al siete de su escrito inicial de demanda, la cual obra agregada a fojas de la uno a la seis del expediente en que se actúa.

Por su parte, el demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas ciento treinta a ciento treinta y cinco de autos, en tanto que el demandado **XXXXXX** no dio contestación a la misma pese a haber sido debidamente emplazado.

En los anteriores términos se tiene fijada la litis en el presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**IV.** La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado y se demanda precisamente el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

**“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”.**

**V.** Se aborda el estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a la vez que constituye el fundamento de la vía en que se actúa, se configura como sustento legal de la acción hipotecaria que nos ocupa.

Del numeral en mención y que fue transcrito con anterioridad, se obtiene que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

1. Que la garantía conste en escritura debidamente registrada.
2. Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse.

Para acreditar los anteriores extremos, la parte actora exhibió como documento fundatorio la documental consistente en el primer testimonio del instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha siete de marzo de dos mil dieciocho, tirado ante la fe del **xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, mismo que

quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de la sección segunda del municipio de Aguascalientes, de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, el cual obra agregado a fojas de la noventa y cuatro a la ciento dos del sumario, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; por haber sido expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del que se desprende el convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria celebrado entre las partes del presente juicio.

Ahora bien, en la **cláusula sexta** del mencionado instrumento notarial, la parte demandada **Xxxxxx** como garante hipotecario y obligado solidario, en garantía del pago del adeudo reconocido, intereses ordinarios y moratorios y demás obligaciones derivadas del convenio, constituye la hipoteca expresa en el lugar que corresponda y primer grado de prelación a favor de **Xxxxxx** del inmueble descrito como lote **xxxxxx**, de la subdivisión que constituye el resto del predio, con una superficie irregular de cuatro mil trescientos noventa y seis punto noventa y tres metros, que corresponden al área de plaza y estacionamiento, **xxxxxx** que perteneció al rancho **Xxxxxx** de esta ciudad.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil.

El segundo de los elementos de la acción real hipotecaria, consistente en que el plazo normal para el pago de la obligación garantizada con hipoteca se haya cumplido o deba anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

De acuerdo con la **cláusula primera** **Xxxxxx** representada en ese actor por **Xxxxxx** reconoció adeudar a **Xxxxxx** la cantidad de nueve millones cuatrocientos noventa y un novecientos setenta y ocho pesos cincuenta y tres centavos moneda nacional, en el que no quedan comprendidos los intereses.

Asimismo, en las **cláusulas segunda y tercera** del contrato base, el referido demandado se obligó a devolver el importe del adeudo reconocido en **cuarenta y ocho mensualidades** iguales y consecutivas de **doscientos un mil novecientos cincuenta y seis pesos noventa y**

**nueve centavos moneda nacional**, los primeros días de cada mes a partir del día uno de marzo de dos mil dieciocho, para concluir el día **uno de febrero de dos mil veintidós**.

Las partes convinieron en la **cláusula quinta** del referido contrato, que en caso de que **Xxxxxx** incumpliera con alguna de sus obligaciones, se podría dar por vencido anticipadamente el plazo del convenio, en el cual, tanto el deudor como el garante hipotecario deberían de cubrir en forma inmediata el importe total del saldo del adeudo reconocido, más los intereses legales correspondientes.

Ahora bien, la parte actora en el hecho marcado con el número cuatro de su escrito inicial de demanda, señala que los ahora demandados no han cumplido su obligación de pago desde el **mes de diciembre de dos mil dieciocho**, pues respecto de la misma, realizó un pago parcial quedando a deber la cantidad de cincuenta y un mil novecientos cincuenta y seis pesos noventa y nueve centavos moneda nacional, más las mensualidades subsecuentes; por lo tanto, se tiene por cubierto el último requisito para la procedencia de la acción hipotecaria.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

**Documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha uno de julio de dos mil dieciséis, tirada ante la fe del **xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los de Quintana Roo, y que obra glosada a fojas de la sesenta y tres a la setenta y siete de autos, la cual en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una autoridad en ejercicio de sus funciones, y del que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por **Xxxxxx** a **Xxxxxx**, con lo que se acredita la personalidad con la que éste compareció al presente juicio.

**Documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil nueve, tirado ante la fe del **xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los de Quintana Roo, y que obra glosada a fojas de la setenta y ocho a ochenta y dos de autos, la cual en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el

Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una autoridad en ejercicio de sus funciones, y del que se desprende el poder especial otorgado por **Xxxxxx** a **Xxxxxx**, con lo que se acredita las facultades de representación con las que contaba éste último al momento de otorgar el mandato a favor de **Xxxxxx**.

**Documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha cinco de abril de dos mil uno, tirado ante la fe del **xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los de Quintana Roo, y que obra glosada a fojas de la ochenta y tres a la noventa y dos de autos, la cual en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una autoridad en ejercicio de sus funciones, y del que se desprende la protocolización de los estatutos sociales de la sociedad **Xxxxxx** a **Xxxxxx**, en virtud de la escisión de las sociedades mercantiles a que se hace referencia en dicho instrumento notarial.

**Documental pública**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha seis de marzo de dos mil dieciocho, tirada ante la de del **xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, visible a foja noventa y cinco a ciento dos de autos y que fuera previamente valorada.

**Documental pública**, consistente en las copias certificadas de las actuaciones practicadas en el expediente **xxxxxx** del índice de este juzgado, relativas a las diligencias de jurisdicción voluntaria de notificación judicial promovidas por **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, visibles a fojas de la ocho a la sesenta y dos de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio pleno, pues fueron expedidas una autoridad jurisdiccional en ejercicio de sus funciones y de las que se desprende que en fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve, esta autoridad admitió a trámite las referidas diligencias con el objeto de notificar e interpelar judicialmente a **Xxxxxx** y a **Xxxxxx**, por el pago de la cantidad de cincuenta y un mil novecientos cincuenta y seis pesos noventa y nueve centavos moneda nacional, como saldo pendiente de la amortización correspondiente a diciembre de dos mil dieciocho; doscientos un mil novecientos cincuenta y seis pesos noventa y nueve

centavos moneda nacional correspondiente a la amortización del mes de enero de dos mil diecinueve; doscientos cincuenta y seis mil novecientos cincuenta y seis pesos noventa y nueve centavos moneda nacional por cada una de las amortizaciones correspondientes a los meses de febrero a noviembre de dos mil diecinueve, dando un total de dos millones doscientos setenta y tres mil cuatrocientos ochenta y tres pesos treinta y ocho centavos moneda nacional, a fin de que en el plazo legal máximo de treinta días naturales contados a partir de que fueran notificados judicialmente cumplieran con sus obligaciones contractuales a su cargo mismos que tendrían que ser depositados a la cuenta bancaria que se señala en dicho escrito.

Diligencias que le fueron notificadas a **XXXXXX** y a **XXXXXX**, en fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve, según se advierte de las copias certificadas de las cédulas de notificación visibles a fojas cincuenta y ocho y cincuenta y nueve de autos.

**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.

Por su parte, el demandado **XXXXXX**, ofreció las siguientes pruebas:

**Documental pública**, consistente en la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, tirado ante la fe del **xxxxxx**, Notario Público número cuarenta y siete de los del Estado, visibles a fojas ciento treinta y ocho a ciento cuarenta y dos de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende el mandato otorgado por **XXXXXX** a favor de, entre otros, el **xxxxxx**, con lo que se acredita la personalidad con la que comparece dicho profesionista al presente juicio.

**Documental pública**, consistente en el legajo de copias con acuse de recibido del incidente de nulidad que fuera tramitado dentro de los autos del expediente **xxxxxx** del índice de éste Juzgado, visibles a fojas ciento cuarenta y seis a ciento cincuenta y cinco de autos, al que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado,

toda vez que el sello de recepción de Oficialía de Partes de dicho Tribunal fue realizado por un servidor público en ejercicio de sus funciones.

Sin embargo, el hecho de que al mismo se le haya concedido valor probatorio no indica que tenga eficacia probatoria, ya que se tratan de dos elementos distintos, pues el primero es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; en tanto que el segundo de los referidos únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que, a través suyo, han quedado plasmados. Ahora, si bien en el presente caso a dicho documento se le otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que proviene, la misma no tiene eficacia probatoria para acreditar las excepciones opuestas por la parte demandada, ya que el expediente **xxxxxx** en el que fueron tramitadas dichas diligencias pertenece al índice de éste juzgado, y en la cuales ésta autoridad en fecha uno de septiembre de dos mil de veinte dictó sentencia interlocutoria en la que declaró improcedente el incidente de nulidad promovido por **Xxxxxx** por las consideraciones vertidas en dicha resolución, lo que al ser un hecho notorio para ésta autoridad, puede ser invocado por la suscrita aunque no haya sido invocado por las partes, tal como lo establece el artículo 240 del código adjetivo en la materia.

Cobra aplicación a la anterior consideración, la tesis aislada de la octava época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIV, octubre de 1994, tesis I. 3o. A. 145 K, página 385, con número de registro 210315, que a la letra dice:

**“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCION CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCION TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRA EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVES SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.** La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el



continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate”.

Así como por su principio rector, la jurisprudencia de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis XIX.1o.P.T. J/4, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXII, agosto de 2010, página 2023, que refiere:

**“HECHOS NOTORIOS. LOS MAGISTRADOS INTEGRANTES DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO**

**PUEDEN INVOCAR CON ESE CARÁCTER LAS EJECUTORIAS QUE EMITIERON Y LOS DIFERENTES DATOS E INFORMACIÓN CONTENIDOS EN DICHAS RESOLUCIONES Y EN LOS ASUNTOS QUE SE SIGAN ANTE LOS PROPIOS ÓRGANOS.** Los hechos notorios se encuentran previstos en el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, y pueden ser traídos a juicio oficiosamente por la autoridad jurisdiccional, aun sin su invocación por las partes. Por otro lado, considerando el contenido y los alcances de la jurisprudencia 2a./J. 27/97 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, julio de 1997, página 117, de rubro: "HECHO NOTORIO. LOS MINISTROS PUEDEN INVOCAR COMO TAL, LAS EJECUTORIAS EMITIDAS POR EL TRIBUNAL PLENO O POR LAS SALAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA.", resulta inconcuso que, en aplicación de este criterio, los Magistrados integrantes de los Tribunales Colegiados de Circuito pueden invocar como notorios en los términos descritos, tanto las ejecutorias que emitieron como los diferentes datos e información contenidos en dichas resoluciones y en los asuntos que se sigan ante los propios órganos y, en esa virtud, se trata de aspectos que pueden valorarse de forma oficiosa e incluso sin su invocación por las partes, con independencia de los beneficios procesales o los sustantivos que su valoración pudiera reportar en el acto en que se invoquen”.

**Documental pública**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha seis de marzo de dos mil dieciocho, tirada ante la de del **xxxxxx**, Notario Público número **xxxxxx** de los del Estado, visible a foja noventa y cinco a ciento dos 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.

En primer término es importante señalar que el artículo 1953 del Código Civil del Estado establece que, por regla general, el pago debe de hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa; así, del convenio de marras se advierte que las

partes no señalaron lugar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, por lo que, atendiendo al precepto legal en cita, para que los ahora demandados se constituyan en mora, la parte accionante debió haberlos requerido de pago en su domicilio, pues la mora es un elemento para la procedencia de acción ejercitada en el presente juicio.

Así, con las copias certificadas del expediente **xxxxxx** del índice de este juzgado, quedó acreditado que en fecha dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve, los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** fueron notificados de la interpelación judicial tramitada por el ahora actor para el pago de las obligaciones que se les reclaman en el presente juicio, sin que éstos hubieran dado cumplimiento a las mismas en el plazo de treinta días a que hace referencia el artículo 1951 del código sustantivo civil, con lo que quedó acreditada la mora en la que incurrieron demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**.

En tal sentido, 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 convenio de reconocimiento de adeudo con 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 convenio de reconocimiento de adeudo con 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 convenio, pactada en la cláusula quinta, toda vez que el demandado, **Xxxxxx** al momento de dar contestación a la demanda entablada en su contra, no generó explícita controversia respecto al incumplimiento de su obligación contractual de pago que le es imputada por la parte actora, y por su parte **Xxxxxx** no contestó la demanda, de ahí que en términos del artículo 228 del código adjetivo en la materia, se les tuvo por reconociendo el incumplimiento de pago que le es imputado por la parte actora. Lo que además se robustece con el hecho de que, con las copias de las diligencia de jurisdicción voluntaria tramitadas ante éste juzgado, quedó acreditado que el acreedor hipotecario requirió a los demandados en su domicilio por el

cumplimiento de sus obligaciones, sin que éstos hubieran realizado el mismo; De ahí que quedó plenamente demostrado el incumplimiento de pago por parte de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**.

El incumplimiento de la parte demandada, hace procedente la acción de vencimiento anticipado del convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria que suscribieron las partes del juicio en fecha **siete de marzo de dos mil dieciocho**, y que, de acuerdo a la **cláusula segunda** se estableció un plazo de cuarenta y ocho meses para su cumplimiento; y conforme a la **cláusula quinta**, sería causal de vencimiento anticipado del convenio si el demandado **Xxxxxx** dejara de cubrir en forma inmediata el importe del saldo del adeudo reconocido, lo que, se reitera, hace procedente la acción de vencimiento anticipado de convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria deducida por **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** en su carácter de deudor principal y **Xxxxxx** en su carácter de garante hipotecario, 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.

**VI.** Se procede al análisis de las excepciones hechas valer por el demandado **Xxxxxx**, en los siguientes términos:

**Excepción de nulidad de pleno derecho de las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas dentro del expediente xxxxxx del índice de este juzgado**, consistente en que ésta autoridad no es competente para conocer de dichas diligencias.

Excepción que es **improcedente**.

Esto es así, pues como ya se refirió previamente, es un hecho notorio para la suscrita que dentro del expediente **xxxxxx** del índice de este juzgado se declaró improcedente el incidente de nulidad promovido por el demandado de éste juicio, por lo que en términos del artículo 373 del código adjetivo en la materia, existe cosa juzgada al respecto.

**Excepción de improcedencia de la acción, derivado de que las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitada dentro del expediente xxxxxx del índice de éste juzgado, son nulas de pleno derecho.**

Excepción que es **improcedente**.

Pues como ya se refirió previamente, en autos quedó acreditado que los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** sí fueron requeridos de pago por **Xxxxxx** mediante las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas dentro del expediente **xxxxxx** del índice de éste juzgado; pues, aún y cuando **Xxxxxx** interpuso incidente de nulidad de dicha notificación, la misma se resolvió de improcedente por las razones vertidas en la resolución dictada en aquel expediente.

**VII.** En tal orden de ideas, se declara procedente la acción hipotecaria ejercitada por **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**; en tanto que el primero de los referidos dio contestación a la demanda entablada en su contra y el segundo de ellos no dio contestación a la demanda.

Se declara vencido anticipadamente el convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria celebrado en fecha **siete de marzo de dos mil dieciocho** por las partes del presente procedimiento.

Se condena a los demandados **Xxxxxx** en su carácter de deudor principal y **Xxxxxx** en su carácter de garante hipotecario y deudor solidario, al pago de la cantidad de **siete millones doscientos treinta y siete mil ochocientos cuarenta y cinco pesos cuarenta centavos** por concepto de suerte principal.

Se condena a los demandados **Xxxxxx** en su carácter de deudor principal y **Xxxxxx** en su carácter de garante hipotecario y deudor solidario al pago de intereses moratorios generados y no pagados a partir del día **dieciocho de enero de dos mil veinte**, día en que incurrieron en mora los demandados, -esto atendiendo a que los mismos fueron interpelados judicialmente el día dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve y se les concedió el término de treinta días naturales para el cumplimiento de sus obligaciones, mismos que fenecieron el día diecisiete de enero de dos mil veinte-, más los que se sigan generando a razón del **nueve por ciento anual**, sobre el total de adeudo, previa regulación en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, respecto a las prestaciones procedentes, al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que dicho precepto establece que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria las costas del proceso; y que se considera que pierde una parte, cuando el tribunal acoge, total o parcialmente, las pretensiones de la parte contraria.

Hágase trance y remate de lo hipotecado respecto del inmueble materia del juicio, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

**TERCERO.** Se declara que la parte actora **Xxxxxx** sí probó su acción, en tanto que **Xxxxxx** dio contestación a la demanda entablada en su contra y **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda.

**CUARTO.** Se declara vencido anticipadamente el convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria celebrado en fecha **siete de marzo de dos mil dieciocho** por las partes del presente procedimiento.

**QUINTO.** Se condena a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **siete millones doscientos treinta y siete mil ochocientos cuarenta y cinco pesos cuarenta centavos** por concepto de suerte principal.

**SEXTO.** Se condena a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** al pago de intereses moratorios generados y no pagados a partir del día **dieciocho de enero de dos mil veinte**, más los que se sigan generando a razón del **nueve por ciento anual**, sobre el total de adeudo, previa regulación en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Se condena a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** al pago de gastos y costas a favor de la accionante, respecto de las prestaciones

precedentes; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia

**OCTAVO.** Hágase trance y remate de lo hipotecado respecto del inmueble materia del juicio, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley

**NOVENO.** 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.

**DÉCIMO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente juzgado, lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, por ante su Secretario de Acuerdos con quien actúa **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 la lista de acuerdos con fecha **nueve de diciembre 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 o resolución **135/2020** dictada en **ocho de diciembre de dos mil doce**, constante de **quince** 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: **nombres de las partes y sus representantes legales, datos de escrituras públicas, datos de inscripción, domicilios, expedientes diversos al que se actúa**, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos

normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 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.

SIN VALOR OFICIAL