

## **SENTENCIA DEFINITIVA**

Aguascalientes, Aguascalientes, a **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número **567/2016**, relativo al juicio **único civil** y con relación a la Tercería Excluyente de Preferencia que promueve **XXXXXX** por conducto de su apoderado legal en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, y el litisconsorte activo necesario **XXXXXX**, se procede a dictar sentencia, bajo los siguientes:

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

**I.-** Según lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

**"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.-** El licenciado **XXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, a efecto de acreditar la preferencia del pago del producto de la subasta pública que se lleve a cabo en el momento procesal oportuno y sea deducido el mejor derecho para ser pagado, respecto del bien inmueble ubicado en la calle **XXXXXX**, número **XXXXXX** guión **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX** del condominio **XXXXXX**, número **XXXXXX**, **XXXXXX** de esta ciudad, derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre **XXXXXX** y **XXXXXX**, por un total de **doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos.**

El demandado tercerista **XXXXXX** dio contestación a la demanda de tercería y manifestó su conformidad con la misma mediante escrito visible a fojas sesenta y cinco a sesenta

y ocho de autos, en tanto que **XXXXXX** no dio contestación a la misma pese a haber sido debidamente emplazada tal como se advierte de la cédula de notificación visible a foja cincuenta y ocho del sumario.

En fecha dieciocho de diciembre de dos mil veinte, ésta autoridad ordenó llamar a juicio al **XXXXXX** en carácter de litisconsorte activo, quien no compareció al presente juicio pese a haber sido debidamente notificado al respecto, tal como se advierte de la cédula de notificación visible a foja noventa y tres del sumario.

En esos términos queda fijada la litis de la presente tercería.

**III.** Se procede al estudio de la tercería excluyente de preferencia promovida por **XXXXXX** por conducto de su apoderado legal, en los siguientes términos:

El actor tercerista versa su acción en el hecho de que en fecha nueve de agosto de dos mil diez celebró contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con los ahora demandados terceristas por la cantidad de cuatrocientos treinta y dos mil pesos cero centavos moneda nacional, el cual fue elevado a escritura pública mediante instrumento número **XXXXXX** volumen **XXXXXX**, tirado ante la fe del **XXXXXX** Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, y por la cual se constituyó hipoteca en primer lugar a su favor respecto del inmueble ubicado en la **XXXXXX**, número **XXXXXX** guión **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX** del condominio calle **XXXXXX**, número **XXXXXX**, **XXXXXX** de esta ciudad, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número **XXXXXX** y **XXXXXX**, del libro **XXXXXX**, sección segunda del municipio de Aguascalientes, en fecha veintisiete de agosto de dos mil diez.

Razón por la cual solicita se suspenda la entrega del producto de la subasta pública, del cual deberá de cubrirse primeramente el adeudo que los demandados tienen con el instituto actor, el cual al día diecisiete de enero de dos mil diecinueve ascendía a la cantidad de doscientos noventa y

nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional.

Para acreditar los elementos constitutivos de su acción, el actor tercerista ofreció y se desahogaron las siguientes pruebas:

**Documental pública**, consistente en la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha nueve de agosto de dos mil diez, tirado ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas veintiuno a cuarenta 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 tratarse de un documento expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende, entre otras cosas, que en la señalada fecha el instituto actor y los demandados celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo los números **XXXXXX** y **XXXXXX**, libro **XXXXXX** bis, de la sección segunda del Municipio de Aguascalientes de fecha veintisiete de agosto de dos mil diez.

En la **cláusula segunda** pactaron como importe del crédito la cantidad de cuatrocientos treinta y dos mil pesos cero centavos moneda nacional; en la **cláusula quinta** pactaron que los ahora demandados terceristas se obligaban a pagar al “intermediario” –sin que del basal se advierta quién guarda esa calidad- la cantidad de intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del doce punto noventa y cinco por ciento, la cual podrá reducirse hasta por cinco ocasiones durante los primeros seis años de vigencia del contrato por los porcentajes en él establecidos, los cuales para su procedencia, los demandados deberían realizar doce pagos mensuales en forma completa, puntual y consecutiva, considerando para el primer conteo el primer pago irregular de intereses.

En la **cláusula sexta** establecieron como intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual igual a una

veinteava parte de la ordinaria del crédito, aplicable en el periodo de incumplimiento, sobre el saldo insoluto del crédito; en la **cláusula séptima** establecieron como vigencia del contrato ciento ochenta meses; en la **cláusula octava** establecieron que el capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios serán pagaderos mediante ciento ochenta pagos mensuales iguales y sucesivos que se aplicarán a intereses ordinarios y el sobrante a capital, cada una por la cantidad de seis mil treinta y dos pesos cincuenta y tres centavos moneda nacional. En la **cláusula décima octava** los demandados en su carácter de coacreditados y deudores solidarios expresamente se obligan cada uno en forma solidaria, tanto para el cumplimiento exacto, completo y en tiempo de las obligaciones que contraen en el contrato, así como para el pago puntual del capital, intereses, comisiones y cualquier otra cantidad que deba pagarse al instituto actor tercerista.

En la **cláusula primera** del capítulo quinto denominado “constitución de garantía hipotecaria” establecieron la constitución de hipoteca en primer lugar tanto a favor del **XXXXX** como del instituto actor tercerista, del predio **XXXXX**, de la manzana **XXXXX**, de la calle **XXXXX**, número **XXXXX** guión **XXXXX**, del condominio horizontal para uso habitacional denominado “**XXXXX** número **XXXXX**, del condominio **XXXXX** de esta ciudad.

**Documental privada**, consistente en el estado de cuenta que obra glosado a fojas cuarenta y tres a cuarenta y siete del sumario, al cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, de los cuales se desprende el nombre de los acreditados (**XXXXX** y **XXXXX**); fecha del contrato (nueve de agosto de dos mil diez); número de escritura (**XXXXX**); saldo del capital exigible (doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional); fecha hasta la que se calculó el adeudo (diecisiete de enero de dos mil diecinueve); capital y demás obligaciones de

pago vencidas a la fecha del corte; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo (tasa fija del doce punto noventa y cinco por ciento); tasa de interés moratorio que se aplicaron a cada periodo (tasa fija del diez punto noventa y cinco por ciento más cero puntos porcentuales, dividido en una veintava parte); pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones.

Sirve de sustento a lo anterior la Jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la novena época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tesis 1a./j.10/97, V Marzo de 1997, página 277, que a la letra dice:

**“CONTADOR PÚBLICO DE INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, EL ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL, HARÁ FE, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, SIN NECESIDAD DE NINGÚN OTRO REQUISITO (ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO).** Es suficiente para declarar procedente la vía ejecutiva mercantil intentada por una institución bancaria, el que se exhiba el contrato o póliza donde conste el crédito otorgado, acompañado del estado de cuenta certificado por el contador autorizado por la institución, sin que sea necesario que acredite que este último se encuentra precisamente autorizado por ella para certificarlo y que además cuenta con título expedido legalmente para ejercer la profesión de contador público, porque estos requisitos no los exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y, en todo caso, el valor probatorio de la certificación se presume, según dicho precepto, salvo prueba en contrario.”

**Instrumental y presuncional 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.

No pasa desapercibido que esta autoridad fue omisa

en pronunciarse con relación a las pruebas que ofreció la parte demandada tercerista **XXXXXX** en su escrito de contestación de demanda visible a fojas sesenta y cinco a sesenta y siete del sumario, sin embargo, tal omisión no causa perjuicio alguno al demandado, puesto que se trata de las mismas que fueran ofrecidas por la parte actora tercerista previamente valoradas.

Ahora bien, el artículo 514 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado:

**“Las tercerías excluyentes son de dominio o de preferencia; en el primer caso deberán fundarse en el dominio que sobre los bienes en cuestión o sobre la acción que se ejercita alegue el tercero; y en el segundo, en el mejor derecho que éste deduzca para ser pagado.”**

En el caso, la tercería que se opone es la excluyente de preferencia porque se pretende el mejor derecho para ser pagada, basándose en que el inmueble objeto del juicio principal, presenta una hipoteca en primer lugar a favor del **XXXXXX**.

En tal sentido, del expediente principal **XXXXXX** se advierte que en fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete, los magistrados que conforman la Sala Civil de éste H. Tribunal, dictaron sentencia definitiva en segunda instancia en la que se declaró que **XXXXXX** probó su acción de disolución, liquidación y terminación de copropiedad ejercitada en contra de **XXXXXX** respecto del inmueble ubicado en el predio **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX**, de la calle **XXXXXX**, número **XXXXXX** guión **XXXXXX**, del condominio horizontal para uso habitacional denominado “**XXXXXX** número **XXXXXX**, del condominio **XXXXXX** de esta ciudad.

Así, ante la inexistencia de un consenso entre las partes del juicio para la adjudicación del inmueble, se ordenó la venta judicial del mismo y en fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, y derivado del certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado que fuera presentado por la parte actora, se ordenó notificar de la tramitación de dicho juicio tanto a **XXXXXX** como

al **XXXXXX**, en atención a que el inmueble materia del juicio presenta hipotecas a favor de dichos acreedores.

En este orden de ideas, el artículo 2769 del Código Civil, establece:

**La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.**

Del precepto en cita se desprende que la hipoteca es un derecho real de garantía que, por regla general, se constituye sobre bienes inmuebles, que por su naturaleza conserva el deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su grado de prelación en el pago.

Por ende, al ser la hipoteca un derecho real, implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, poder que comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía implica también el derecho de disposición y preferencia del pago. Este poder jurídico del acreedor hipotecario constituye un gravamen sobre un bien ajeno, el cual trasciende a la relación personal del crédito, es decir, que es oponible a cualquier persona, por tanto, el bien sigue sujeto a hipoteca, y puede ejercitarse en contra de cualquier adquirente. Además, el derecho real que se constituye sobre un bien en específico, persigue a la cosa, permitiendo al titular del derecho real pagarse con el producto del bien gravado aún y cuando haya pasado a manos de un tercero, en la medida en que la hipoteca haya estado inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado en el momento en que el tercero adquirió el bien, y por tanto haya sido publicitada.

Por otro lado, nuestro código sustantivo contempla la figura de ventas judiciales, las cuales son ejecutadas por disposición de una autoridad jurisdiccional con motivo de una sentencia que así lo ordena y que tienen como efecto de que los bienes salgan del patrimonio del vendedor y pasen a un tercero.

En tal sentido, para el procedimiento de las ventas



judiciales, es aplicable lo establecido por los artículos 477, 478 y 479 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que señalan:

**“No podrá procederse al remate de bienes raíces sin que previamente se haya pedido al Registro Público de la Propiedad, certificado de libertad de los gravámenes del predio y sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado; éste comprenderá los últimos diez años, pero si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al registro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél, hasta la (sic) en que se decretó la venta...”**

**“Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de la ejecución para que intervenga en la subasta de los bienes, si les conviniere...”**

**“Los acreedores citados, conforme al artículo anterior, tendrán derecho: I.- Para intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos; II.- Para recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso.”**

De lo anterior se colige que la autoridad jurisdiccional tiene la obligación de llamar a juicio a los acreedores que aparezcan en el certificado de gravamen que al efecto expida la autoridad registral a fin de que tengan derecho de cobrarse con el valor del inmueble antes de que el producto de la venta sea entregado al acreedor –o en este caso, a los condueños-; y una vez llamados a juicio y realizada la venta del inmueble, ponga a disposición de los acreedores preferentes el monto que el comprador o adjudicatario haya pagado por la compra judicial del inmueble, hasta donde alcance.

Cobra aplicación por analogía, la tesis aislada de la décima época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a. CV/2016 (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo II, página 1137, número de registro



2011435, que a la letra dice:

**“REMATE. EL JUEZ DEBE CERCIORARSE DE QUE SE LLAME AL PROCEDIMIENTO A LOS ACREEDORES PREFERENTES DE UN BIEN HIPOTECADO Y DE QUE EL MONTO OBTENIDO SE AFECTE AL PAGO DE LOS CRÉDITOS PREFERENTES.**

El juez, como rector del proceso, debe exigir que se solicite y exhiba el certificado de gravámenes para iniciar el procedimiento de remate. Una vez identificados los acreedores hipotecarios anteriores, en su caso, debe llamarlos al procedimiento para que defiendan sus derechos y, fincado el remate, debe asegurarse de que se ponga a disposición de los acreedores hipotecarios preferentes el monto que el comprador o adjudicatario haya pagado por la compraventa judicial del inmueble, hasta donde alcance; lo cual tiene como consecuencia que la hipoteca se extinga. En efecto, si el derecho real de hipoteca tiene por objeto garantizar el pago de la obligación principal con el valor del inmueble hipotecado, una vez que éste ha sido rematado y el valor obtenido por su venta aplicado o puesto a disposición del acreedor hipotecario, la hipoteca debe extinguirse, pues ha cumplido con su propósito. En cuyo caso, el juzgador debe ordenar al acreedor hipotecario la cancelación de la hipoteca y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Lo cual es conveniente para salvaguardar el valor económico del bien que está siendo ejecutado, pues si el inmueble se transmite sin hipoteca, mayor será su valor, mayores posibilidades se tienen de cubrir los créditos preferentes, y de alcanzar también a cubrir el crédito de quien solicita la ejecución, e incluso de que quede algún remanente para el deudor. La obligación de entregar al acreedor hipotecario la cantidad obtenida por el remate del inmueble hipotecado deriva de los artículos 478 y 500 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 2910 del Código Civil Federal; consecuentemente, la extinción del derecho real de hipoteca en los procedimientos de remate obedece a que el precio obtenido por la compraventa y adjudicación del bien inmueble hipotecado se afecta al pago de la obligación principal garantizada con la

hipoteca y, por tanto, no es una consecuencia automática del remate.”

No es ajeno para esta autoridad que en el proveído de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno dictado dentro del juicio principal, se determinó que el inmueble debía de pasar con los gravámenes existentes, sin que en ningún caso con el precio de su venta pudieran pagarse a los acreedores previamente referidos; sin embargo, en una nueva interpretación, ésta autoridad se aleja de dicha determinación, esto atendiendo a lo establecido por los artículos ya citados en relación con los artículos 2195 y 2815, fracción V del referido precepto legal, que señalan:

**“Por regla general las ventas judiciales, se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.”**

**“Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:... V.- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2195...”**

Así como las consideraciones establecidas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 331/2014, en el que estableció que:

*“En consecuencia, el precio que se obtenga en el procedimiento de remate por la venta del inmueble, debe destinarse en primer lugar, al pago de los créditos hipotecarios que sean preferentes, atendiendo a la fecha de su registro; **en el entendido de que el comprador o adjudicatario, sólo está obligado a pagar el monto en que se fincó el remate, aún cuando dicha cantidad no sea suficiente para pagar el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca.***

*En efecto, cuando un tercero adquiere el bien hipotecado, si no tiene un obligación personal con el acreedor*

*hipotecario, sólo responde hasta el valor del bien adquirido; **por lo que el remanente de la obligación principal garantizada con la hipoteca, en su caso, tendrá el acreedor hipotecario que cobrarlo de su deudor hipotecario***

(...)

*Por tanto, si el Juez, que es el rector del proceso, debe exigir que se solicite y exhiba el certificado de gravámenes para iniciar el procedimiento de remate, y una vez identificados los acreedores hipotecarios anteriores, en su caso, debe llamarlos al procedimiento para que defiendan sus derechos, y una vez fincado el remate, **debe asegurarse que se ponga a disposición de los acreedores hipotecarios preferentes, el monto que el comprador o adjudicatario haya pagado por la compraventa judicial del inmueble, hasta donde alcance; ello tiene como consecuencia que la hipoteca se extinga...***

De lo anterior se desprende que la cantidad obtenida por la venta judicial, quedará afecta al pago de la obligación garantizada con la hipoteca, debiendo destinarse, en primer lugar, **al pago de los créditos hipotecarios que sean preferentes.**

Como se puede apreciar con lo anteriormente citado, es inconcuso que la determinación tomada por esta autoridad en proveído de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno iba en contra de la naturaleza de la venta judicial, pues obligaba a los compradores o adjudicatarios a soportar un gravamen de los que ellos no habían sido partícipes, aunado a que no salvaguardaba los derechos de los acreedores hipotecarios; además, como ha sostenido la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el criterio previamente referido, el supuesto de que la hipoteca no sea cancelada y, por tanto, deba permanecer gravado al inmueble que vaya a ser rematado, traería como consecuencia una notable disminución tanto en las ofertas de compra, como en el precio ofrecido por el inmueble; pues entre mayor sea el valor del bien, mayores posibilidades se tienen de cubrir los créditos preferentes.

Así, dilucidado lo anterior y tomando en consideración el cúmulo de pruebas aportadas, quedó

acreditado que el inmueble materia del juicio principal presenta una hipoteca en primer lugar a favor de **XXXXXX**, derivado de un crédito hipotecario que dicha institución bancaria otorgó a **XXXXXX** y **XXXXXX**, el cual, al día diecisiete de enero de dos mil diecinueve, presentaba un adeudo por la cantidad de **doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional**, según se desprende del estado de cuenta certificado al que se le otorgó valor probatorio pleno por las consideraciones vertidas al momento de su valoración, por lo que es inconcuso el derecho que le asiste al **XXXXXX** de que con el producto de la venta del inmueble, le sea pagada la cantidad de **doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional**.

IV. Se procede al análisis de las excepciones opuestas por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

**Excepción contenida en la contestación al hecho dos**, consistente en que **XXXXXX** ha sido el único que se ha hecho cargo del pago del crédito otorgado a favor de los demandados incidentistas y que por ello, solicita a la suscrita a **XXXXXX** para que cumpla con el pago que le corresponde respecto del crédito hipotecario.

Excepción que es **inoperante**.

Esto en atención a que dichas manifestaciones no son materia del incidente en el que se actúa, pues en su caso, el demandado incidentista deberá hacerlas valer en la vía idónea.

V. Se declara fundada la pretensión en la tercería excluyente de preferencia que promoviera **XXXXXX**.

Se declara preferente el crédito de **XXXXXX**, por la cantidad de **doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional**.

Una vez firme la venta judicial del inmueble, con su producto páguese a **XXXXXX** la cantidad de **doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional**.

Una vez puesto a disposición del referido acreedor

hipotecario el monto que se le pagó por la venta judicial del inmueble, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado para la cancelación de la hipoteca que pesa a favor de **XXXXXX**.

En el entendido de que al momento de cancelar la inscripción de la hipoteca que afecta la finca rematada, se deberá de señalar si se consignó el importe del crédito al acreedor preferente o si el remanente se puso a disposición de las partes del juicio principal, esto en atención a lo dispuesto en el artículo 504 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que establece:

**“En los casos a que se refieren los artículos 501 y 503 se mandarón cancelar las inscripciones de las hipotecas a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento en que se exprese si el importe de la venta fue o no suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, y, en su caso, haberse consignado el importe del crédito del acreedor preferente o el sobrante, si lo hubiere a disposición de los interesados.**

**En el caso del artículo 502, si el precio de la venta fuere insuficiente para pagar las hipotecas anteriores y las posteriores, sólo se cancelarán éstas conforme a lo prevenido en la primera parte de este artículo.”**

En caso de que el precio pagado por la venta del inmueble no sea suficiente para liquidar el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca, se dejan a salvo los derechos del acreedor hipotecario para que en la vía legal conducente pueda cobrar a sus deudores la diferencia correspondiente.

Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor de **XXXXXX** por la tramitación del presente juicio, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Por otro lado y en atención a que el **XXXXXX** no se apersonó a la presente tercería pese a haber sido debidamente notificado al respecto, éste ya no podrá hacer valer sus derechos que como acreedor hipotecario le correspondían respecto del

inmueble materia del presente juicio; por lo que se dejan a salvo sus derechos para hacerlos valer en cualquier otra vía.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 82, 507, 508, 514 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado se resuelve:

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

**SEGUNDO.** Es procedente la Vía de Tramitación Especial (Tercería Excluyente de Preferencia) intentada en la causa.

**TERCERO.** Se declara preferente el crédito de **XXXXXX**, por la cantidad de **doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional**.

**CUARTO.** Una vez firme la venta judicial del inmueble, con su producto páguese a **XXXXXX** la cantidad de **doscientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta pesos veintidós centavos moneda nacional**.

**QUINTO.** Una vez puesto a disposición del referido acreedor hipotecario el monto que se le pagó por la venta judicial del inmueble, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado para la cancelación de la hipoteca que pesa a favor de **XXXXXX**.

**SEXTO.** Al momento de cancelar la inscripción de la hipoteca que afecta la finca rematada, se deberá de señalar si se consignó el importe del crédito al acreedor preferente o si el remanente se puso a disposición de las partes del juicio principal.

**SÉPTIMO.** En caso de que el precio pagado por la venta del inmueble no sea suficiente para liquidar el saldo insoluto del crédito garantizado con la hipoteca, se dejan a salvo los derechos del acreedor hipotecario para que en la vía legal conducente pueda cobrar a sus deudores la diferencia correspondiente.

**OCTAVO.** Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago

de gastos y costas a favor de **XXXXXX** por la tramitación del presente juicio, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**NOVENO.** Se declara que el **XXXXXX** ya no podrá hacer valer sus derechos que como acreedor hipotecario le correspondían respecto del inmueble materia del juicio principal: por lo que se dejan a salvo sus derechos para hacerlos valer en cualquier otra vía.

**DÉCIMO.** 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 PRIMERO.** Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, Juez Primero de lo Civil del Estado, asistida del Secretario 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 **diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno**. Conste.- Lmjmg

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 **567/2016** dictada en **dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno**, constante de **diecisiete 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, acreedores, datos de identificación de escrituras públicas y de inmuebles**, 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.