

## SENTENCIA DEFINITIVA

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

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **1035/2020**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el **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. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el 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. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes

III. La parte actora, **XXXXXX**, demandó a **XXXXXX**, las siguientes prestaciones:

**"A.- Para que por Sentencia Definitiva se declare vencido anticipadamente el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado con mi poderdante, con fecha treinta de diciembre del año dos mil once, que consta en la escritura pública número XXXXXX del volumen XXXXXX del protocolo del Notario Público número xxxxxx de los del Estado el Licenciado XXXXXX, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi**

poderdante de exigir a la demandada el reembolso insoluto de capital, intereses, y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado de las establecidas en la Cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** correspondiente al anexo "A" del mencionado contrato.

Es el caso que el ahora demandado realizó diversos pagos para la amortización de su crédito; en las fechas y por las cantidades que a continuación se describen:

**Año 2012**

01 de marzo por 0.9360 VSMM (cero punto nueve mil trescientos sesenta veces salario mínimo)

07 de mayo por 1.3930 VSMM (uno punto tres mil novecientos treinta veces salario mínimo mensual)

07 de julio por 0.9380 VSMM (cero punto nueve mil trescientos ochenta veces salario mínimo mensual)

07 de septiembre por 0.9640 VSMM (cero punto nueve mil seiscientos cuarenta veces salario mínimo mensual)

07 de noviembre por 0.9440 VSMM (cero punto nueve mil cuatrocientos cuarenta veces salario mínimo mensual)

**Año 2013**

07 de enero por 0.9440 VSMM (cero punto nueve mil cuatrocientos cuarenta veces salario mínimo mensual)

07 de marzo por 0.9360 VSMM (cero punto nueve mil trescientos sesenta veces salario mínimo mensual)

07 de mayo por 0.2370 VSMM (cero punto dos mil trescientos setenta veces salario mínimo mensual)

07 de noviembre por 0.1880 VSMM (cero punto un mil ochocientos ochenta veces salario mínimo mensual)

**Año 2014**

07 de enero por 0.0890 VSMM (cero punto ochocientos noventa veces salario mínimo mensual)

**Año 2015**

28 de enero por 0.5020 VSMM (cero punto cinco mil veinte veces salario mínimo mensual)

07 de mayo por 0.0120 VSMM (cero punto ciento veinte veces salario mínimo mensual)

07 de septiembre por 0.3680 VSMM (cero punto tres mil seiscientos ochenta veces salario mínimo mensual)

30 de diciembre por 0.4510 VSMM (cero punto cuatro mil quinientos diez veces salario mínimo mensual)

### **Año 2016**

07 de mayo por 0.2020 VSMM (cero punto dos mil veinte veces salario mínimo mensual)

07 de julio por 0.9270 VSMM (cero punto nueve mil doscientos setenta veces salario mínimo mensual)

07 de septiembre por 0.9270 VSMM (cero punto nueve mil doscientos setenta veces salario mínimo mensual)

07 de noviembre por 0.9250 VSMM (cero punto nueve mil doscientos cincuenta veces salario mínimo mensual)

### **Año 2017**

07 de enero por 0.9250 VSMM (cero punto nueve mil doscientos cincuenta veces salario mínimo mensual)

07 de marzo por 0.9250 VSMM (cero punto nueve mil doscientos cincuenta veces salario mínimo mensual)

07 de mayo por 0.9290 VSMM (cero punto nueve mil doscientos noventa veces salario mínimo mensual)

07 de julio por 0.9290 VSMM (cero punto nueve mil doscientos noventa veces salario mínimo mensual)

07 de septiembre por 0.9310 VSMM (cero punto nueve mil trescientos diez veces salario mínimo mensual)

07 de noviembre por 0.9290 VSMM (cero punto nueve mil doscientos noventa veces salario mínimo mensual)

### **Año 2018**

07 de enero por 0.9370 VSMM (cero punto nueve mil trescientos setenta veces salario mínimo mensual)

07 de marzo por 0.9290 VSMM (cero punto nueve mil doscientos noventa veces salario mínimo mensual)

07 de mayo por 0.9330 VSMM (cero punto nueve mil trescientos treinta veces salario mínimo mensual)

07 de julio por 0.9330 VSMM (cero punto nueve mil trescientos treinta veces salario mínimo mensual)

07 de septiembre por 0.9350 VSMM (cero punto nueve mil trescientos cincuenta veces salario mínimo mensual)

07 de noviembre por 0.9330 VSMM (cero punto nueve mil trescientos treinta veces salario mínimo mensual)

**Año 2019**

07 de enero por 0.9330 VSMM (cero punto nueve mil trescientos treinta veces salario mínimo mensual)

07 de marzo por 0.9420 VSMM (cero punto nueve mil cuatrocientos veinte veces salario mínimo mensual)

07 de mayo por 0.9460 VSMM (cero punto nueve mil cuatrocientos sesenta veces salario mínimo mensual)

07 de julio por 0.8140 VSMM (cero punto ocho mil ciento cuarenta veces salario mínimo mensual)

07 de septiembre por 0.6490 VSMM (cero punto seis mil cuatrocientos noventa veces salario mínimo mensual)

De los pagos que realizo la hoy demandada, únicamente la cantidad de **7.7330 VSMM (SIETE PUNTO TRESCIENTOS TREINTA VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** se aplicó a disminuir el saldo capital que le fue otorgado, en virtud de que el resto fue aplicado al pago de los intereses ordinarios y demás accesorios pactados en el contrato base de la acción, de conformidad con lo establecido en la **CLÁUSULA DECIMA TERCERA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que se refiere a la aplicación de pagos; de lo anterior se desprende que al restar dicha cantidad al momento del crédito otorgado que es **90.9994 VSMM (NOVENTA PUNTO NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL)**, da como resultado la cantidad de **83.2664 VSMM (OCHENTA Y TRES VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** y que es la que se reclama como **SUERTE PRINCIPAL**.

**B).-** El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de una tasa inicial del **4.0%** anual sobre saldos insolutos. Prestación, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE A LA FECHA**, hasta su totalidad liquidación.

Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedó pactado en el documento Base de la Acción.

**C).**- El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón de la tasa resultante de sumar la tasa anual del **4.2%** y la tasa anual de interés ordinario, dando como resultado el **8.2%** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación está, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE A LA FECHA**, hasta su total liquidación.

Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedó pactado en el documento Base de la Acción.

**D).**- La Declaración Judicial de que los pagos realizados por el demandado y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada, en términos del **Xxxxxx**.

**E).**- En caso de que no haga pago liquido de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría con todo respecto, se haga trance y remate del bien inmueble otorgado en garantía a favor de mi representada materia del presente juicio y con su producto se cubra el adeudo reclamado.

**F).**- Además de las cantidades que se reclaman con antelación les demando el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio”

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

Los demandados **Xxxxxx**, no obstante haber sido debidamente emplazados a juicio, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.

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. Acto continuo, se aborda al estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles en el 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 en el considerando que antecede, 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 el primer testimonio de la escritura pública número xxxxxx, volumen xxxxxx, de fecha treinta de diciembre de dos mil once, tirada ante la fe del xxxxxx, Notario Público supernumerario adscrito a la notaría pública número xxxxxx de los del Estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número xxxxxx del libro xxxxxx, de la sección xxxxxx del municipio de Aguascalientes, de fecha diez de febrero de dos mil doce, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra a fojas de la dieciséis a la veinticuatro de los autos, el cual hace prueba plena en términos de

lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esa tesitura, en la cláusula segunda del contrato base de la acción, la parte demandada, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo por el contrato, constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del Infonavit, respecto del departamento número xxxxxx dentro del edificio tipo cuádruplex en el predio xxxxxx, ubicado en Xxxxxx número xxxxxx, interior xxxxxx y su cajón de estacionamiento que corresponde del Condominio denominado Xxxxxx, del desarrollo habitacional urbano de tipo popular y comercial, denominado Xxxxxx al sur de esta Ciudad, con las medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal.

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 debe anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

De acuerdo con la cláusula quinta de las condiciones generales de contratación con relación a la segunda en el numeral siete respecto a la Carta de Condiciones Financieras Definitivas del contrato base de la acción, el Xxxxxx otorgó a los ahora demandados un crédito simple por la cantidad de ciento sesenta y cinco mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos trece centavos moneda nacional, equivalente a noventa punto nueve mil novecientos noventa y cuatro veces el salario mínimo mensual, cantidad que de conformidad con la cláusula citada el acreditado dispuso al momento de la firma de la escritura la cual sirve como el recibo más amplio y eficaz que en derecho corresponda.

Asimismo, de conformidad con la cláusula octava del citado contrato, el plazo para el pago del saldo de capital sería de treinta años contados a partir de la firma del contrato, obligándose a pagar la ahora demandada, el saldo de capital, así como los intereses que se devenguen en los términos del citado contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas.

Conforme a la cláusula décima con relación a la segunda en el punto veintiocho del referido contrato base de la acción, el saldo de capital causaría intereses ordinarios por cada periodo mensual, a razón de la tasa anual inicial señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas de cuatro por ciento.

Ahora bien, de conformidad con la cláusula décima segunda del contrato base de la acción, pactaron que en caso de que el ahora demandado no realizara íntegramente el pago de una o más amortizaciones mensuales a más tardar en la fecha de pago pertinente, pagará intereses moratorios sobre el saldo del capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de la obligación de pago a razón de una tasa anual que resulta de sumar la tasa anual de cuatro punto dos por ciento a la tasa anual de interés ordinario, según lo pactado en la clausula segunda punto veintiocho del referido contrato base de la acción.

En la cláusula vigésima primera del multicitado contrato, las partes pactaron que además de los casos en que la ley así lo ordene, el **Xxxxxx** podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo a los ahora demandados, ni declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en términos del contrato, si entre otras, el trabajador no realizara puntualmente e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere.

Ahora bien, la parte actora en el punto nueve del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que los ahora demandados se abstuvieron de pagar en tiempo y forma desde el mes de octubre de dos mil diecinueve a la fecha.

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

a) **CONFESIONAL**, a cargo de **XXXXXX**, misma que en nada le beneficia toda vez que mediante audiencia de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se declaró desierta la misma.

b) **CONFESIONAL**, a cargo de **XXXXXX**, misma que en nada le beneficia toda vez que mediante audiencia de fecha

veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se declaró desierta la misma.

Ahora bien, del escrito inicial de demanda se advierte que la parte actora exhibió diversos documentos entre los cuales se encuentran la copia certificada del instrumento notarial número **xxxxxx**, libro **xxxxxx** mismo que obra a fojas de la seis a la quince de autos, y el primer testimonio del instrumento notarial número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, mismo que obra a fojas de la dieciséis a la treinta y tres de autos, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos en los que fundan sus acciones o excepciones, se exhiban anexos a la demanda o contestación, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de los mismos se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda o contestación y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

***“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.***

*En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieron que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial*

*de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”*

Por lo anterior, se procede a valorar los siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito inicial de demanda:

**a) DOCUMENTAL PUBLICA,** consistente en la copia certificada del instrumento notarial número **xxxxxx**, libro **xxxxxx**, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, tirado ante el **xxxxxx**, titular de la notaría número **xxxxxx** de la Ciudad de México, actuando como asociado del **Xxxxxx**, titular de la notaría número **xxxxxx** y en el protocolo de la notaría número **xxxxxx** de la Ciudad de México, mismo que obra a fojas de la seis a la quince de autos, y al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, y del cual se desprende que el **Xxxxxx** otorgó poder general para pleitos y cobranzas a favor, entre otros, a la licenciada **Xxxxxx**.

**b) DOCUMENTAL PUBLICA,** consistente en el primer testimonio de la escritura pública número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha treinta de diciembre de dos mil once, tirada ante la fe del **xxxxxx**, Notario Público supernumerario adscrito a la notaría pública número **xxxxxx** de los del Estado que obra a fojas de la dieciséis a la treinta y tres de autos, a la que se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y de la que se desprende el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre el **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, el cual ya fue analizado con anterioridad.

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, atento al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de apertura de crédito simple 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 contrato de apertura de crédito simple 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 crédito, pactada en la cláusula vigésima primera, toda vez que la parte demandada no contestó la demanda y por lo tanto, no acreditó haber realizado el pago de las amortizaciones mensuales que la parte actora reclama, en la forma convenida en el contrato base de la acción, siendo que en tal sentido tenía la carga de la prueba, ya que 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.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal 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.*”

De ahí que resulte procedente la acción intentada en el presente juicio.

**VI.** En tal orden de ideas, se declara procedente la vía especial hipotecaria, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y el plazo del crédito que garantiza se encuentra vencido anticipadamente.

Se declara que la parte actora **Xxxxxx**, sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y los demandados **Xxxxxx**, no contestaron la demanda.

Se declara el vencimiento del plazo otorgado en documento base de la acción, dado que la parte demandada incurrió una de las causales de vencimiento previstas en la cláusula vigésima primera del contrato fundatorio de la acción.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de ochenta y tres punto dos mil seiscientos sesenta y cuatro Unidades de Medida y Actualización Mensual, lo anterior atendiendo a la reforma constitucional de fecha veintisiete

de enero de dos mil dieciséis respecto a la desindexación de salario mínimo, por concepto de suerte principal, equivalentes al día del dictado de la sentencia a la cantidad de **doscientos veintiséis mil ochocientos cincuenta y cinco pesos catorce centavos moneda nacional**, como suerte principal.

En el entendido de que la cantidad anterior es el resultado de multiplicar ochenta y tres punto dos mil seiscientos sesenta y cuatro Unidades de Medida y Actualización Mensual por la cantidad de dos mil setecientos veinticuatro pesos cuarenta y cinco centavos moneda nacional, que es el valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización correspondiente al año dos mil veintiuno, (año que corresponde a la fecha en que se dicta la presente sentencia, valor que fue verificado en la página de internet con el link: <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>).

Lo anterior es así ya que si bien el accionante reclamó el referido concepto en la cantidad señalada en VSMM, sin embargo, la conversión a Unidades de Medida y Actualización Mensual debe realizarse al momento de emitir la sentencia definitiva que nos ocupa, ya que tomando en cuenta que una vez que se determina procedente el pago de la suerte principal reclamada, inicia el procedimiento de liquidación, regulación, determinación, cuantificación o tasación, pues al existir ya una condena por dicho concepto únicamente queda pendiente su traducción a cantidad líquida, resultando indudable que al ser su imposición una de las consecuencias derivadas de la emisión de la sentencia definitiva, es incuestionable que su cuantificación se debe realizar a la fecha del dictado del presente veredicto, al ser éste quien define la responsabilidad de quien debe indemnizarlas, y 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.”

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de intereses ordinarios generados desde el mes de octubre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula décima con relación a la segunda en el punto veintiocho del referido contrato base de la acción, a razón del cuatro por ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de intereses moratorios generados a partir del mes de noviembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en términos de lo dispuesto en la cláusula décima segunda con relación a la segunda punto veintisiete del contrato base de la acción, a razón de una tasa anual fija del ocho punto dos por ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

Ahora bien, no ha lugar a declarar que los pagos efectuados por la parte demandada se aplicarán a título de pago por el uso de la vivienda, como lo pide en la prestación marcada con el inciso e), toda vez que dicha consecuencia, según lo establece el artículo **xxxxxx**, se actualiza en ciertos casos, siempre y cuando las viviendas hayan sido financiadas directamente por el Instituto, siendo el caso que quien vendió el inmueble fue un tercero, **Xxxxxx**, según se advierte del propio instrumento en que se contiene el contrato fundatorio de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la novena época; Registro: 173583; Instancia: Primera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Enero de 2007; Materia(s): Administrativa; Tesis: 1a./J. 78/2006; Página: 156, cuyo rubro y texto señalan:

**“CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. LAS REGLAS SOBRE RESCISIÓN Y SUS CONSECUENCIAS, PREVISTAS POR EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY RELATIVA, SÓLO SON APLICABLES RESPECTO DE INMUEBLES FINANCIADOS DIRECTAMENTE POR EL INSTITUTO, CUANDO HAYAN SIDO CONSTRUIDOS CON RECURSOS DEL MISMO.** *De la interpretación de los artículos 3o. y 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se advierte, por una parte, que el objeto de ese organismo consiste en administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener un crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas; y, por otra, que los recursos de dicho Instituto serán destinados, en primer término, al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores mediante créditos que les otorgue el aludido Instituto;*

*pero también podrán destinarse a la adquisición en propiedad de habitaciones, a la construcción de vivienda, a la reparación, ampliación o mejora de habitaciones, o al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores. De ahí que el segundo párrafo del artículo 49 de la Ley mencionada, al utilizar la frase "viviendas financiadas directamente por el instituto", distingue entre las que fueran construidas con recursos propios del Fondo Nacional de la Vivienda y las que con motivo del otorgamiento de un crédito pudiera adquirir el trabajador de un tercero, sean nuevas o usadas, como lo dispone el artículo 41 del citado ordenamiento. Por tanto, es incuestionable que las reglas especiales de rescisión, incluyendo las consecuencias previstas en el referido artículo 49, como son la desocupación y entrega del inmueble, así como la aplicación de los pagos a favor del Instituto por concepto de uso de la vivienda, no son aplicables a los contratos de crédito para adquisición de casas habitación que no hubiesen sido financiadas directamente por el propio Instituto."*

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, 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 que la parte actora **Xxxxxx**, sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y los demandados **Xxxxxx**, no contestaron la demanda.

**TERCERO** Se declara el vencimiento del plazo otorgado en documento base de la acción, dado que la parte demandada incurrió en una causal de vencimiento.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de **doscientos veintiséis mil ochocientos cincuenta y cinco pesos catorce centavos moneda nacional**, como suerte principal.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de intereses ordinarios generados desde el mes de octubre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del cuatro por ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de intereses moratorios generados a partir del mes de noviembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón de una tasa anual fija del ocho punto dos por ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Se absuelve a los demandados **Xxxxxx**, de la prestación que se le reclama en el inciso D) del capítulo correspondiente del escrito inicial de demanda.

**OCTAVO.** Se condena a los demandados **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

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

**DÉCIMO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

**DECIMO PRIMERO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado 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 resolución que antecede se publica con fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

mvll

El (la) Licenciado (a) ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1035/2020) dictada en (ONCE DE OCTUBRE de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (DIECISIETE fojas) 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: (nombre de las partes, nombre de terceros, nombre de apoderado, datos de instrumento, nombre de notario, ubicación de inmueble, datos de inscripción de inmueble y demás generales) 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.