

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **treinta de septiembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1238/2019**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el **Xxxxxx**, por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas la **Licenciada Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** y **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** y **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 veinticinco de julio del dos mil seis, que consta en la escritura pública número **XXXXXX** del volumen **XXXXXX** del protocolo del Notario Público número xxxxx 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** del mencionado contrato.

Es el caso que el ahora demandado realizó 36 pagos para la amortización de su crédito; en las fechas y por las cantidades que a continuación se describen:

Año 2006

30 de octubre	3.26 VSMM	(tres punto veintiséis veces el salario mínimo mensual)
31 de diciembre	3.075 VSMM	(tres punto setenta y cinco veces salario mínimo mensual)

Año 2007

02 de marzo	3.119 VSMM	(tres punto ciento diecinueve veces el salario mínimo mensual)
30 de abril	3.049 VSMM	(tres punto cuarenta y nueve veces el salario mínimo mensual)
30 de junio	2.405 VSMM	(dos punto cuatrocientos dos veces el salario mínimo mensual)
01 de septiembre	2.5740 VSMM	(dos punto cinco mil setecientos cuarenta veces salario mínimo mensual)
01 de noviembre	3.079 VSMM	(tres punto setenta y nueve veces el salario mínimo mensual)
01 de diciembre	0.6780 VSMM	(cero punto seis mil setecientos ochenta veces el salario mínimo mensual)

Año 2008

01 de enero	3.155	(tres punto ciento cincuenta y
-------------	-------	--------------------------------

	VSMM	<i>cinco veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de marzo	2.743 VSMM	<i>(dos punto setecientos cuarenta y tres veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de mayo	2.818 VSMM	<i>(dos punto ochocientos dieciocho veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de julio	4.145 VSMM	<i>(cuatro punto ciento cuarenta y cinco veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de septiembre	5.274 VSMM	<i>(cinco punto doscientos setenta y cuatro veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de noviembre	2.54 VSMM	<i>(dos punto cincuenta y cuatro veces el salario mínimo mensual)</i>

Año 2009

01 de enero	2.75 VSMM	<i>(dos punto setenta y cinco veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de marzo	2.74 VSMM	<i>(dos punto setenta y cuatro veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de mayo	2.742 VSMM	<i>(dos punto setecientos cuarenta y dos veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de julio	0.498 VSMM	<i>(cero punto cuatrocientos noventa y ocho veces el salario mínimo mensual)</i>
01 de septiembre	0.615 VSMM	<i>(cero punto seiscientos quince veces el salario mínimo mensual)</i>

Año 2010

02 de febrero	1.815 VSMM	<i>(uno punto ochocientos quince veces el salario mínimo mensual)</i>
07 de julio	1.682 VSMM	<i>(uno punto seiscientos ochenta y dos veces el salario mínimo mensual)</i>
07 de septiembre	2.486 VSMM	<i>(dos punto cuatrocientos ochenta y seis veces el salario mínimo mensual)</i>

Año 2011

07 de marzo	2.823 VSMM	<i>(dos punto ochocientos veintitrés veces el salario mínimo mensual)</i>
-------------	------------	---

07 de mayo	2.832 VSMM	(dos punto ochocientos treinta y dos veces el salario mínimo mensual)
07 de julio	2.832 VSMM	(dos punto ochocientos treinta y dos veces el salario mínimo mensual)
07 de septiembre	2.836 VSMM	(dos punto ochocientos treinta y seis veces el salario mínimo mensual)
01 de noviembre	2.832 VSMM	(dos punto ochocientos treinta y dos veces el salario mínimo mensual)

Año 2012

01 de enero	2.832 VSMM	(dos punto ochocientos treinta y dos veces el salario mínimo mensual)
01 de marzo	0.851 VSMM	(cero punto ochocientos cincuenta y un veces el salario mínimo mensual)

Año 2017

07 de marzo	1.575 VSMM	(uno punto quinientos setenta y cinco veces el salario mínimo mensual)
07 de mayo	2.153 VSMM	(dos punto ciento cincuenta y tres veces el salario mínimo mensual)
07 de julio	2.682 VSMM	(dos punto seiscientos ochenta y dos veces el salario mínimo mensual)
07 de septiembre	2.599 VSMM	(dos punto quinientos noventa y nueve veces el salario mínimo mensual)
07 de noviembre	1.215 VSMM	(uno punto doscientos quince veces el salario mínimo mensual)

Año 2018

07 de marzo	2.376 VSMM	(dos punto trescientos setenta y seis veces el salario mínimo mensual)
07 de mayo	1.948 VSMM	(uno punto novecientos cuarenta y ocho veces el salario mínimo mensual)

De los pagos que realizó el hoy demandado, únicamente la cantidad de **12.479 VSMM (DOCE PUNTO CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE) VECES EL 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 DÉCIMA PRIMERA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y LA CONSTITUCIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que se refiere a la aplicación de pagos, de lo anterior se desprende que al restar dicha cantidad al monto del crédito otorgado que es **162.2594 VSMM (CIENTO SESENTA Y DOS PUNTO DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)**, da como resultado la cantidad de **149.7804 VSMM (CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO SIETE MIL OCHOCIENTOS CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** y que es la que se reclama como suerte principal.

A).- El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de una tasa inicial del **9.0%** anual sobre saldos insolutos. Prestación, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **JULIO DEL DOS MIL TRECE A FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE Y DE JUNIO DEL DOS MIL DIECIOCHO A LA FECHA**, hasta su total liquidación.

B).- El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón del **9%** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **JULIO DEL DOS MIL TRECE A FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE Y DE JUNIO DEL DOS MIL DIECIOCHO A LA FECHA**, hasta su total liquidación.

C).- 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 Artículo

49 párrafo Tercero de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

D).- En caso de que no haga pago líquido de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría con todo respeto, 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.

E).- 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 décimo, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la nueve del expediente en que se actúa.

Por su parte los demandados **Xxxxxx y 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.

El acto jurídico base de la acción lo es un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veinticinco de julio del dos mil seis, tirada ante la fe del licenciado Xxxxx, notario público supernumerario a cargo de la notaría pública número xxxxx de los del estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número xxxxx del libro xxxxx, de la sección segunda del Municipio de Aguascalientes, en fecha diecisiete de octubre de dos mil seis, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio en copias certificadas obra agregado a fojas de la veinticinco a la treinta y seis de autos, por haberse acompañado al escrito inicial de demanda, el cual hace prueba plena en términos de lo

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

Ahora bien, en la cláusula vigésima tercera del mencionado instrumento notarial, la parte demandada, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo por el contrato, constituyó hipoteca a favor del Xxxxx, respecto del lote de tipo habitacional, número xxxxx, de la manzana xxxxx, ubicada sobre la calle Xxxxx, número xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, con una superficie de noventa metros cuadrados, y 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 primera del capítulo segundo de las clausulas financieras, el Xxxxx otorgó a la ahora parte demandada un crédito simple por la cantidad de doscientos cuarenta mil setenta y tres pesos con ochenta y un centavos moneda nacional misma que es equivalente a ciento sesenta y dos punto dos mil quinientos noventa y cuatro Salarios Mínimos Mensuales a la fecha de la firma del contrato, cantidad que la ahora parte demandada 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 sexta el plazo para el pago del saldo de capital sería de treinta años contados a partir del día siguiente a aquel en que el patrón haya recibido el aviso de retención respectivo.

Conforme a la cláusula novena del referido contrato, las partes pactaron que el saldo de capital causaría intereses

ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés anual fija de **nueve por ciento**.

De igual manera, respecto lo pactado por las partes en la cláusula décima, en caso que la ahora demandada no realizara oportunamente algún pago por principal o intereses del crédito objeto de este contrato, pagará a éste, en adición a los intereses ordinarios, intereses moratorios a razón de una tasa anual fija de interés moratorio de **nueve por ciento anual**, aplicable en el período de incumplimiento sobre el saldo insoluto del crédito, que se causará mientras dure la mora.

En la cláusula vigésima del multicitado contrato, las partes pactaron que además de los casos en que la ley así lo ordene, el Xxxxx podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo a la ahora demandada, 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 pagara puntualmente e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.

Ahora bien, la parte actora en el punto noveno del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que la ahora demandada se abstuvo de pagar en tiempo y forma en los períodos comprendidos del mes de junio del dos mil trece a febrero del dos mil diecisiete, y de julio de dos mil dieciocho a la fecha.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora además del documento base, ya analizado, ofreció los siguientes elementos de prueba:

Confesionales a cargo de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que mediante audiencia de fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se declararon desiertas las presentes probanzas.

Cabe hacer mención que la parte actora acompañó a su escrito de demanda diversos documentos que no fueron ofrecidos en el escrito de pruebas, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda. En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda 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 tuvieran 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, además de las pruebas que ya fueron valoradas por haber sido ofrecidas, se valoran de igual forma los siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito de demanda:

Documental pública, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, visible a fojas de la diez a la doce de los autos; a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que el inmueble identificado como lote xxxxx, manzana xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, con ubicación en calle Xxxxx número xxxxx, del municipio de Aguascalientes; inscrito bajo el número xxxxxe, libro xxxxx, de la sección primera de Aguascalientes, se encuentra inscrito a nombre de Xxxxx con un porcentaje de propiedad del cien por ciento.

Que dicho inmueble reporta un gravamen de hipoteca inscrito bajo el número xxxxx, libro xxxxx, en fecha diecisiete octubre de dos mil seis, a favor del Xxxxx por una cantidad de doscientos cuarenta mil setenta y tres pesos con ochenta y un centavos moneda nacional.

Que también reporta un embargo de fecha cuatro de agosto de dos mil quince, inscrito bajo el número xxxxx, libro xxxxx, en el que aparece como acreedor la Xxxxx.

Documental privada, consistente en una notificación de adeudo y requerimiento de pago de fecha veintidós de abril de dos mil diecinueve, expedida por la apoderada legal de la parte actora, la licenciada Xxxxx, visible a fojas trece de los autos, al cual se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien es cierto se trata de un

documento privado, elaborado por la propia parte oferente de la prueba (apoderado legal de la parte actora), el mismo no fue objetado por la demandada, por lo que con el mismo se acredita que la parte actora requirió por el pago del adeudo a la demandada, ante la presencia de dos testigos, la primera de nombre Xxxxx y el segundo de nombre Xxxxx en la fecha señalada.

Documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento notarial numero xxxxx, libro xxxxx, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, otorgado ante la fe del fedatario público número xxxxx de los de la Ciudad de México, el licenciado Xxxxx, visible a fojas de la catorce a la veintitrés, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el poder limitado que otorgó **Xxxxx** a favor de **Xxxxx**, y con el cual esta última acredita la representación de la parte actora.

Documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento notarial número xxxxx, volumen xxxxx, de fecha veinticinco de julio del año dos mil seis, otorgado ante la fe del notario público número xxxxx, el licenciado Xxxxx, visible a fojas de la veinticinco a la treinta y seis, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por una parte por el Xxxxx y por otra parte Xxxxx con el consentimiento de su cónyuge Xxxxx, el cual ya fue analizado anteriormente.

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, 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 del contrato fundatorio de la acción.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de **ciento cuarenta y nueve punto siete mil ochocientos cuatro veces la unidad 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.

En virtud de que existe oscuridad en el segundo de los puntos marcados como A) del capítulo de prestaciones de la demanda, en la que se reclama el pago de “intereses ordinarios no cubiertos a razón de una tasa del 9% anual sobre saldos insolutos; prestación que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de julio del dos mil trece a febrero del dos mil diecisiete y de junio de dos mil dieciocho a la fecha”, pero sin que se especifique el período que comprende el concepto reclamado pues al haber pagos intermedios, y al ser los intereses ordinarios un pago recurrente mensualmente, es claro que ello resulta una oscuridad que impide a la suscrita determinar las bases de conformidad con lo dispuesto por el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles, para calcular en ejecución de sentencia los intereses que se reclaman, por no poder precisarse con meridiana claridad la fecha a partir de la cual se reclaman tales intereses y la fecha específica a partir de la cual se siguen generando; ya que en su capítulo de hechos, en los puntos ocho y nueve, señaló la parte actora que el demandado realizó diversos pagos para la amortización de su crédito, sin que se haga una

precisión desde cuándo se están reclamando intereses ordinarios generados y sin precisarse qué períodos de tales intereses fueron cubiertos, por lo cual ante la incertidumbre respecto de qué período de intereses ordinarios generados se imputa no haber sido cubiertos, ante dicha oscuridad, se **absuelve** a la parte demandada del pago de los intereses ordinarios que le son reclamados.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx**, al pago de intereses moratorios generados desde la fecha en que el demandado se constituyó en mora, es decir, la fecha del último pago reconocido por la actora, comprendidos desde junio de dos mil dieciocho más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del **nueve por ciento anual**, previa regulación en ejecución de sentencia.

Ahora bien, no ha lugar a declarar que los pagos efectuados por la demandada se aplicarán a favor de la parte actora en términos del artículo 49 párrafo tercero de la Ley del Xxxxxx, toda vez que según lo establece el citado artículo, dicha circunstancia 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: xxxxx; 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 XXXXX 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 Xxxxx se advierte, por una parte, que el objeto de ese organismo consiste en administrar los recursos del Xxxxx, 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 Xxxxx 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 y 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 una de las causales de vencimiento previstas en la cláusula vigésima del contrato fundatorio de la acción.

CUARTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx**, a pagar a la parte actora la cantidad de **ciento cuarenta y nueve punto siete mil ochocientos cuatro veces la unidad de medida y actualización vigente**, 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.

QUINTO. Se absuelve a la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx**, del pago de intereses ordinarios que le son reclamados, en atención a los razonamientos vertidos en el último considerando de la presente resolución.

SEXTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx y Xxxxxx**, al pago de intereses moratorios generados a partir de la fecha en que el demandado se constituyó en mora, es decir, la

fecha del último pago reconocido por la actora, comprendidos desde junio de dos mil dieciocho más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del **nueve por ciento anual**, previa regulación en ejecución de sentencia.

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

OCTAVO. Se condena a los demandados **Xxxxxx y 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. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA, Juez Primero de lo Civil** del Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza la **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**. Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **uno de octubre de dos mil veintiuno**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

Adriana S.

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1238-2019) dictada en (treinta de septiembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (dieciocho) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, datos de instrumentos notariales, datos de notaria pública, datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad, datos de ubicación de inmuebles, nombres de terceros, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) 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.