

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **once de mayo de dos mil veintiuno**.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **953/2019**, relativo al **juicio especial hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el **XXXXXX**, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas licenciado **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. Señala el artículo 82 Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo a la demandada, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de 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.-

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

“A.- Para que por Sentencia Definitiva se declare rescindido el contrato de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON

CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado con mi poderdante, con fecha **VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOS**, que consta en la Escritura Pública número **XXXXXX** del volumen **XXXXXX** del protocolo del Licenciado **XXXXXX**, Notario Público **XXXXXX** de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir a los demandados el pago del saldo insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de rescisión establecidas en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA, inciso 1** del mencionado contrato.

B.- Por el pago de **107.5548 VSMM (CIENTO SIETE PUNTO CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO)** veces el salario mínimo mensual vigente, equivalentes a la cantidad de **\$279,523.73 (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS 73/100 M.N.)** por concepto de **capital no cubierto**, que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal salario mínimo o la Unidad de Medida y actualización, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado, por el correspondiente al número de días promedio de cada mes, es decir treinta y punto cuatro, por el valor de la UMA (Unidad de medida y actualización) establecida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2019, vigente a partir del primero de febrero de dos mil diecinueve, la cual asciende a la cantidad de **\$84.49 (OCHENTA Y CUATRO PESOS 49/100 M. N.)**, lo anterior para el caso de los créditos otorgados en veces de salario mínimo, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la Unidad de Medida y Actualización, por lo que el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha Unidad de Medida y Actualización, y en virtud de que el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal establecido por la Comisión Nacional de

Salarios Mínimos, asciende a la cantidad de \$102.68 (CIENTO DOS PESOS 68/100 M. N.), se tomará como base para el cálculo de las prestaciones de Unidad de Medida y Actualización. La cantidad reclamada corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por los demandados para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, menos las amortizaciones a capital efectivamente realizadas de su parte, en los términos de la cláusula **QUINTA ESTIPULACIÓN 2, tercer párrafo** del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria.

C.- El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón de una tasa de interés de **5.60%** anual sobre el saldo insoluto, contados desde el mes de **Septiembre de dos mil quince a la fecha**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, tal y como quedó pactado en la cláusula financiera **TERCERA** del contrato base de la acción.

D.- El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos, a razón del **9.00%** anual sobre el saldo insoluto, contados desde el mes de **Octubre de dos mil quince a la fecha**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, tal y como quedó pactado en la cláusula **QUINTA Estipulación 3 segundo párrafo**, del contrato base de la acción.

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 uno al once, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la ocho del expediente en que se actúa.

Los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, pese a haber sido legalmente emplazados a juicio.

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

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

“El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil.”

En el caso concreto, se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la parte actora para justificar la acción intentada exhibió junto con su demanda, testimonio de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dos, tirado ante la fe del licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado; documental que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y por tanto, es suficiente para tener por probado el hecho de que en la fecha señalada, el **XXXXXX**, en su carácter de acreedor, y **XXXXXX**, con el consentimiento de su esposa **XXXXXX**, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual hicieron consistir substancialmente en las siguientes cláusulas:

De conformidad con la **cláusula primera** del apartado de Otorgamiento de Crédito con Garantía Hipotecaria, el Instituto actor otorgó a la parte demandada un crédito por la cantidad de ciento dieciocho punto cuatro mil trescientos trece

veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal, que equivale a un monto de ciento cincuenta y un mil setecientos cincuenta y tres pesos trece centavos moneda nacional. Cantidad que reconocieron deberla los demandados y se obligaron a pagarlo en un plazo de treinta años, mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales o su equivalente en pagos bimestrales por la amortización del crédito otorgado, de conformidad con la **cláusula cuarta**.

En la cláusula única, del apartado de Hipoteca, del documento base de la acción, los demandados, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el documento en cuestión, constituyeron hipoteca en primer lugar y grado a favor del **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**, respecto del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio denominado "XXXXX", ubicado en la calle XXXXX número XXXXX, fraccionamiento XXXXX de ésta ciudad, con las medidas y colindancias que se refieren en el basal

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

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

Por lo que hace a que la obligación garantizada con hipoteca, sea de plazo cumplido o bien deba anticiparse, se tiene que de acuerdo a lo convenido en la cláusula cuarta del apartado de "Otorgamiento de Crédito con Garantía Hipotecaria", los demandados se obligaron a cubrir el crédito en un plazo de treinta años, contados a partir de la fecha de firma

del contrato, de igual forma se obligaron a pagar el saldo del crédito, así como sus intereses mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas.

En la cláusula tercera del multicitado apartado, se indicó que los ahora demandados se obligaban a cubrir una tasa fija de cinco punto seis mil por ciento anual sobre saldos insolutos.

En el **numeral tres** del sub apartado de “Estipulaciones”, los ahora demandados se obligaron a pagar intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual; asimismo, en la cláusula **décima segunda** se indicó que el ahora actor podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado, y exigir el pago del saldo de capital, y demás accesorios pactados, al actualizarse diversos supuestos, entre ellos, si la parte deudora no realizara puntual e íntegramente, por causas imputables a él, de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.

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

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

En lo esencial, la actora pretende la declaración del vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del crédito que en forma de otorgamiento de crédito simple y constitución de garantía hipotecaria se otorgó a la parte demandada en fecha veinticinco de noviembre de dos mil dos, por haberse actualizado la causal de vencimiento anticipado, prevista en la cláusula **décima segunda** del mencionado contrato, por haber dejado de cubrir injustificadamente las

amortizaciones correspondientes a partir del mes de **septiembre de dos mil quince**.

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

El tercero de los elementos de la acción real hipotecaria, consistente en que el plazo normal para el pago de la obligación garantizada con hipoteca debe anticiparse, quedó acreditado por lo siguiente:

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

Ahora bien, la parte actora en el punto número ocho del capítulo de hechos de la demanda, argumentó que los ahora demandados dejaron de cubrir las amortizaciones a su cargo desde el mes de **septiembre de dos mil quince**, incumplimiento que no fue desvirtuado por los demandados, ya que no contestaron la demanda entablada en su contra, por lo que en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se les tiene por aceptando los hechos de los que no generaron controversia, siendo éstos que han incumplido con su obligación de pago contraída con motivo del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado con el instituto actor.

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

Se invoca la jurisprudencia que emitiera la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.- *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”*

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

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

Documental pública, consistente en la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dos, tirado ante la fe del licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas veintinueve a treinta y cuatro de autos y que fuera previamente valorado.

Documental pública, consistente en las copias certificadas de la escritura pública número **XXXXXX**, libro **XXXXXX**, de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, tirada ante la fe del licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas once a veintiocho de autos, a la que 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 expedido por un fedatario en ejercicio de sus funciones, del que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por el **XXXXXX** a favor del **XXXXXX**, con lo que se acredita la personalidad con la que dicho profesionista compareció al presente juicio.

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ochenta y uno y ochenta y dos de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que al actor se le declaró confeso de que en fecha veinticinco de noviembre de dos mil dos celebró contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria con el Instituto actor; que en dicho contrato se le otorgó un crédito por la cantidad de ciento dieciocho punto cuatro mil trescientos trece veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal, equivalente al momento del otorgamiento a la cantidad de ciento cincuenta y un mil setecientos cincuenta y tres pesos trece centavos moneda nacional.

Que constituyó hipoteca a favor del **XXXXXX**, respecto del lote número **XXXXXX** guión **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX**, que corresponde a la casa marcada con el número **XXXXXX**, del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio denominado "**XXXXXX**" fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, para garantizar el pago del crédito otorgado.

Que, a partir de la celebración de dicho contrato, se obligó a realizar amortizaciones mensuales, mediante descuentos que realizaría su patrón, conforme a lo pactado en la cláusula quinta, estipulación uno, del contrato base de la acción; que en caso de carecer de relación laboral, se obligó a realizar las amortizaciones mensuales directamente en el domicilio señalado por el **XXXXXX**, conforme a lo pactado en la

cláusula quinta, estipulación tres del basal; que se obligó a realizar dichas amortizaciones mensuales sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

Que se obligó a pagar como parte de las amortizaciones mensuales, un interés ordinario a razón de una tasa de interés de cinco punto sesenta por ciento anual, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato; que se obligó a pagar intereses moratorios a razón de una tasa de interés del nueve por ciento anual, en caso de incumplimiento del pago de la amortización mensual, de conformidad con lo pactado con la cláusula quinta del basal.

Que se obligó a cubrir un plazo para el pago del saldo en un periodo de treinta años o trescientos pagos mensuales, de conformidad con lo pactado con la cláusula cuarta; que es conocedor de su derecho a solicitar prórrogas en los pagos de sus amortizaciones, en el caso de carecer de relación laboral, según lo pactado en la cláusula séptima; que a partir de la mensualidad correspondiente a septiembre de dos mil quince a la fecha, ha dejado de cubrir los pagos mensuales a que está obligado; que reconoce que, derivado de la abstención de pago, dio lugar a que se actualizara una de las causales de rescisión contenidas en la cláusula décima segunda, específicamente en la contenida en el numeral uno del basal; que reconoce que derivado de la abstención de pago, dio lugar a que se le reclamen todas y cada una de las prestaciones señaladas en el escrito de demanda. Que reconoce adeudar al **XXXXXX** la cantidad de ciento siete punto cinco mil quinientos cuarenta y ocho veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, correspondiente al saldo insoluto del crédito vigente, que asciende a la cantidad de doscientos setenta y nueve mil quinientos veintitrés pesos setenta y tres centavos moneda nacional.

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de dieciséis de marzo de dos mil

veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas ochenta y cuatro de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que al actor se le declaró confesa de que en fecha veinticinco de noviembre de dos mil dos, dio su consentimiento para que **XXXXXX** celebrara un contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria con el **XXXXXX**; que derivado de dicho contrato, constituyó hipoteca a favor del Instituto actor respecto del lote número **XXXXXX** guión **XXXXXX**, de la manzana **XXXXXX**, que corresponde a la casa marcada con el número **XXXXXX**, del inmueble sujeto al régimen de propiedad y condominio denominado "**XXXXXX**" fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, para garantizar el pago del crédito otorgado. Que el objeto de dicha hipoteca es garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, en virtud del régimen matrimonial con **XXXXXX**.

Que reconoce que el incumplimiento de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las amortizaciones convertidas origina la rescisión del contrato de otorgamiento de crédito; adeudar al **XXXXXX** la cantidad de ciento siete punto cinco mil quinientos cuarenta y ocho veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, correspondiente al saldo insoluto del crédito vigente, que asciende a la cantidad de doscientos setenta y nueve mil quinientos veintitrés pesos setenta y tres centavos moneda nacional.

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

V. En mérito de lo anterior, la parte actora **XXXXXX** acreditó la acción intentada, mientras que los demandados

XXXXXX y **XXXXXX** no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.

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

Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a favor del Instituto actor la cantidad de **ciento siete punto cinco mil quinientos cuarenta y ocho Unidades de Medida y Actualización mensual**, por concepto de **suerte principal**, y no en Veces de Salario Mínimo Mensual, como se estableció en el contrato fundatorio de la acción, esto en atención a que en fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se declaran adicionadas y reformadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo", por el cual, se reformó el artículo 123 constitucional con el que se estableció que el salario mínimo no puede ser utilizado como medida o base de referencia para fines ajenos a su naturaleza, que es laboral; y asimismo, se modificó el diverso numeral 26, apartado B constitucional para crear la medida que se utilizaría como referencia económica para el cumplimiento de obligaciones ajenas a las laborales. De igual forma, en el transitorio tercero del referido decreto se estableció que, a la entrada en vigor de dicho decreto, todas las menciones al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía de obligaciones y supuestos previstos en leyes federales, estatales, del Distrito Federal, así como en cualquier disposición jurídica que emane de todas las anteriores, se entenderán referidas a la Unidad de Medida y Actualización.

Por su parte, la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, en su artículo 2º, fracción III define *UMA* como la Unidad de Medida y Actualización que se

utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

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

Cantidad que habrá de ser regulada en ejecución de sentencia.

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

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

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

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

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

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 1° 2°, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 Fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

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

TERCERO. Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a favor del Instituto actor la cantidad de **ciento siete punto cinco mil quinientos cuarenta y ocho Unidades de Medida y Actualización mensual**, por concepto de **suerte principal**, cantidad que habrá de regularse en ejecución de sentencia.

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

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

SEXTO. Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de gastos y costas.

SÉPTIMO. Hágase trance y remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago a la actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si no cumpliere voluntariamente con la misma.

OCTAVO. En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

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

El **Licenciado Adolfo González Giacinti** Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **doce de mayo 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 **953/2019** dictada en **once de mayo de dos mil veintiuno** por la **Juez Primero de lo Civil**, 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: **el nombre de las partes, domicilios, números de escrituras y nombres de terceros**, 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.