

Aguascalientes, Aguascalientes,  
veintiuno de octubre de dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\* que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo 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 que: *"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"*. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

**II.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza y el inmueble objeto de la misma se ubica en esta entidad federativa. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido mediante contrato de Apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de los demandados, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

**IV.** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\*, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja *sesenta y ocho a la setenta y seis* de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia certificada de la escritura número dieciséis mil trescientos treinta y dos, libro trescientos cincuenta y ocho, de fecha *uno de noviembre de dos mil dieciséis*, de la Notaría Pública número Doscientos cuarenta y tres de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en

efecto el Licenciado \*\*\*\*\* es apoderado del \*\*\*\*\*, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas y entre ellas al mencionado profesionista, el cual se confiere por conducto de \*\*\*\*\*, en su carácter de representante del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente el Licenciado \*\*\*\*\* está legitimado procesalmente para demandar nombre del \*\*\*\*\*, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado \*\*\*\*\* demanda \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a).- La Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado del contrato de Otorgamiento de crédito celebrado entre INFONAVIT y la hoy parte demandada; b).- El pago de la cantidad de \$192,580.45 (ciento noventa y dos mil quinientos ochenta pesos 45/100 m.n.), SUERTE PRINCIPAL, misma que deberá actualizarse cada vez que se incremente el salario mínimo general; c).- El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de **una tasa inicial del 12.0% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTO**. Prestación en está, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es el mes de **AGOSTO DEL 2016**, hasta su total liquidación. Cantidad que se determinará y se actualizará en ejecución de sentencia, tal y como quedo pactado en el documento base de la Acción; d).- El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón de la tasa resultante de sumar la tasa anual de 16.2% y la tasa anual de interés ordinario, mas lo que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación que está, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **AGOSTIO DEL 2016**, hasta su total liquidación, cantidad que se determinará y se actualizará en ejecución de sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción. e).- La Declaración Judicial de que los pagos realizados por el demandado hasta la fecha en que se desocupe la vivienda se apliquen**

a favor de mi representada en términos del **Artículo 49 párrafo Tercero de la Ley del \*\*\*\*\***; f).-En caso de que no haga pago líquido 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; g).- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio hasta su total disolución.". Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

**"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a \*\*\*\*\*, se encuentra ajustado a derecho, al ser emplazada en términos de ley, pues se realizó una vez que dicha demandada se presentó en el local de este juzgado, quien al haberse plenamente identificado con la notificadora adscrita a este juzgado, le solicitó se le emplazara de la demanda interpuesta en su contra, por lo que se procedió a ello, y se le emplazó dando cumplimiento al auto de fecha veinte de julio de dos mil dieciocho, entregándole copia de la demanda, así como del acuerdo en el que se ordenó emplazarla con el escrito inicial de demanda, haciéndole saber que los anexos de la misma quedaban a su disposición en la secretaría del juzgado, por exceder de veinticinco fojas, haciéndole saber igualmente que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la demandada, quien se identificó plenamente y se agregó copia de su credencial para votar, que obra a foja ciento tres de los autos, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***; en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada,

ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*\* quien en audiencia de fecha *diecisiete de octubre de dos mil diecinueve* fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 351 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, máxime que se robustece con las pruebas documental pública consistente en el contrato basal, así como en la presuncional admitidas igualmente a la actora, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; así pues de la prueba que nos ocupa se desprende que la parte demandada acepta de esta manera como cierto, que es propietaria de la casa ubicada en la calle \*\*\*\*\* número cierto dos, departamento A, de \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, adquirido por medio del crédito otorgado por la parte actora; que en fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince, suscribió con el actor un contrato de apertura de crédito simple con Garantía Hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número veintiocho mil ciento veintinueve, del volumen ochocientos treinta y cuatro, del protocolo del Notario Público Número Cuatro de los del Estado; que incumplió con la obligación de pago de las amortizaciones que se obligó erogar en el contrato mencionado desde el mes de agosto de dos

mil dieciséis; que el crédito otorgado por el actor fue por la cantidad de ciento noventa y tres mil novecientos veinticuatro pesos con sesenta y cuatro centavos; que a la fecha adeuda el crédito que le fue otorgado; que se obligó a pagar intereses ordinarios y moratorios, los primeros a razón de una tasa del doce por ciento anual, y los segundos del dieciséis punto dos por ciento anual, como así lo pacto en la cláusula segunda definición números veintinueve y treinta, en relación con las cláusulas décima y décima segunda y lo referido en el anexo B del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria; que constituyó garantía del crédito otorgado por la actora sobre el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número ciento dos, departamento A, \*\*\*\*\*, de esta Ciudad; que pactó en la cláusula vigésima primera del contrato base de la acción que para el caso de incumplir con el pago de dos pagos mensuales constitutivos o tres no consecutivos en el curso de un año daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y se haría exigible el monto total del adeudo.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en la copia certificada del testimonio notarial relativo a la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública Número Cuatro de las del Estado, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince, que obra de la foja siete a la treinta y ocho de autos, así como sus anexos, relativos a la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y Condiciones Generales de Contratación, que obran de la foja treinta y nueve a la sesenta y uno de los autos y que tienen alcance probatorio pleno de conformidad con lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada el

actor celebró con la demandada \*\*\*\*\* un contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, por el cual el \*\*\*\*\* le otorgó a la demandada un crédito por la cantidad de ciento noventa y tres mil novecientos veinticuatro pesos con sesenta y cuatro centavo y también sujeto a los demás términos y condiciones que señala la parte actora en los hechos de su demanda, en específico que pactaron como intereses ordinarios los generados a la tasa anual del doce por ciento, así como moratorios la resultante de sumar la tasa anual del cuatro punto dos por ciento a la tasa ordinaria, que el plazo del crédito fue de treinta años, en los demás términos y condiciones que se advierten de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la notificación de adeudo y requerimiento de pago, de fecha cuatro de junio de dos mil dieciocho, que obra a foja sesenta y cinco de autos, documental a la que no se le concede valor probatorio alguno al tenor de los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido solo por una de las partes, advirtiéndose que en su elaboración no participó la demandada, aunado a que, su contenido no se encuentra adminiculado o robustecido con diverso medio de convicción, de ahí que no se le conceda valor probatorio alguno.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual le es favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a la prueba antes valorada y por lo precisado en la misma, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; desprendiéndose igualmente que la parte actora anexó a su escrito

inicial de demanda un documento que no se ofreció como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

**DOCUMENTOS BÁSICOS DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.*

Las que se valora en los siguientes términos, la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa al certificado de libertad o existencia de gravamen, emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el cual obra de la foja sesenta y dos a la sesenta y cuatro de los autos, la que tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a una copia emitida por servidor público en ejercicio de sus funciones, documental con la cual se acredita que ante dicha dependencia el inmueble objeto de la presente causa se encuentra inscrito a nombre de la demandada, así como que se encuentra igualmente inscrita la garantía hipotecaria a favor del actor, por la cantidad de ciento noventa y tres mil novecientos veinticuatro pesos con sesenta y cuatro centavos.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber acreditado

dicha parte la celebración del Contrato basal y con esto la obligación de la deudora de cubrir el crédito que se le otorgó por dicho Contrato mediante pagos mensuales consecutivos, luego entonces si la parte actora sostiene que no ha cumplido con los pagos mensuales a que se obligó desde el generado al mes de agosto de dos mil dieciséis, correspondía a la demandada la carga de la prueba de encontrarse al corriente sobre dichos pagos, de acuerdo a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no aportar prueba alguna para acreditar esto surge presunción grave de que adeuda desde la correspondiente al mes de agosto de dos mil dieciséis: presuncional a la cual se le otorga pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.** Con los elementos de prueba antes valorados la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

En efecto, con las pruebas aportadas se han acreditado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A)** La existencia del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por el \*\*\*\*\* con el carácter de acreedor e \*\*\*\*\* en calidad de deudora, por un monto de CIENTO NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS, sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa del doce por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito otorgado en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales a partir de la fecha de firma del Contrato, a pagar intereses moratorios a una tasa anual resultante de sumar a la tasa ordinaria el cuatro punto dos por ciento, según se desprende del

clausulado del Contrato, Condiciones Generales de Contratación y Carta de Condiciones Financieras Definitivas que como anexo del Contrato se exhiben, como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1677, 1715 y 2255 del Código Civil vigente del Estado. **B).** Se acredita también que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor y derivadas del contrato basal, se constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del INFONAVIT sobre el siguiente bien: ubicado en la calle \*\*\*\*\* número ciento dos, departamento A, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio cuádruplex, con una superficie de cuarenta y cuatro punto noventa y un metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en nueve punto veinte metros con vivienda B; AL SUR, en uno punto treinta y nueve metros con área de uso exclusivo restringido; en seis punto cuarenta y un metros con límite del condominio (lote veinticuatro, manzana veintidós); en uno punto veinte metros y punto veinte metros con área privativa cajón de estacionamiento "A"; AL ESTE, en punto setenta metros con área común "escalera", en punto cincuenta metros con área privativa cajón de estacionamiento "A" y en dos punto cuarenta metros con área privativa cajón de estacionamiento "C"; AL OESTE, en tres punto quince metros y dos punto ochenta y cinco metros con área de uso exclusivo restringido; ARRIBA con vivienda C; ABAJO, con cimentación, con un indiviso de veinticinco por ciento, ASIMISMO CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO "A", con una superficie de dieciséis punto sesenta metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en cuatro punto setenta metros con área común construida escalera; en uno punto veinte metros y en punto veinte metros con área privativa construida vivienda A; AL SUR en

seis punto diez metros con área privativa (cajón de estacionamiento C); AL ESTE en dos punto noventa metros con calle Corinto; AL OESTE en punto cuarenta y cinco metros, en uno punto noventa y cinco metros y en punto cincuenta metros con área privativa construida vivienda A; PATIO VIVIENDA "A", con una superficie de diez punto cincuenta y seis metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias; AL NORETE en uno punto treinta y nueve metros con área privativa construida vivienda A y en uno punto diez metros con área privativa de uso exclusivo restringido (Patio Vivienda B); AL SUR en dos punto cuarenta y nueve metros con límite de condominio; AL ESTE en tres punto quince metros con área privativa construida de misma vivienda A y en dos punto ochenta y cinco metros con área privativa construida de misma vivienda A; AL OESTE en seis metros con límite de condominio, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad. C). Igualmente se justifica que las partes al celebrar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, estipularon que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo convenido para el pago del crédito, entre otras causas, si el acreditado dejaba de cubrir por causas imputables a él, dos pagos mensuales consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, según se desprende de la cláusula vigésima primera inciso c) de las Condiciones Generales de Contratación del fundatorio de la acción; y D) Se ha probado igualmente que la demandada dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en los términos convenidos en el contrato, al no haber cubierto desde la correspondiente al mes de agosto de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el trece de julio de dos mil dieciocho, según lo señala así la parte actora y no

lo controvierte la demandada, que por tanto, se da la causal de vencimiento anticipado indicada en el inciso anterior.

**VII.** En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir las mensualidades en los términos estipulados en dicho Contrato, al haber dejado de cubrir las mensualidades a que se obligó desde la correspondiente a mes de agosto de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el trece de julio de dos mil dieciocho, incurriendo con ello en la causal de vencimiento estipulada en el inciso c) de la cláusula vigésima primera de las Condiciones Generales de Contratación del fundatorio de la acción, por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, se declara vencido anticipadamente el plazo convenido por las partes para el pago del crédito no cubierto y derivado del contrato basal, consecuentemente se condena a \*\*\*\*\* a pagar al actor la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS**, por concepto de crédito adeudado y de conformidad con lo que establece el artículo 2253 del Código Civil vigente del Estado, lo anterior pues toda resolución debe ser congruente con lo solicitado, como así se advierte de lo que determina el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, unidad que es de menor cuantía a las veces salario mínimo mensual.

También se condena al demandado al pago de intereses ordinarios y moratorios, pues en aras de lo que establecen los artículos 1677, 1715, 1718 y 1884 del Código Civil vigente del Estado, las

partes establecieron como obligación de la acreditada, que esta cubriría intereses ordinarios sobre el crédito otorgado y para el caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago cubriría intereses moratorios, por lo que al darse el incumplimiento de la demandada por cuanto a sus obligaciones de pago, da derecho a la parte actora en exigir el pago del crédito adeudado y sus anexidades, de acuerdo a lo que señalan los preceptos legales supracitados, por lo que se le condena a cubrir intereses ordinarios y moratorios en la medida siguiente: los ordinarios a una tasa del doce por ciento anual los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del uno al treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado; y en cuanto a los intereses moratorios a una anual resultante de sumar a la ordinaria cuatro punto dos por ciento, los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del uno de septiembre de dos mil dieciséis a la fecha y demás que se sigan generando hasta el pago total del crédito adeudado, con iguales fundamentos legales que se han mencionado en líneas que anteceden.

Se absuelve a la demandada de la prestación que se le reclama en el inciso e) del proemio de demanda, relativo a la declaración judicial de que los pagos realizados por la demandada y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de la actora en términos del artículo 49, tercer párrafo, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores, en observancia a lo siguiente: Como ya se ha indicado y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, en apego a esto y

atendiendo a lo estipulado por las partes en el fundatorio de la acción, no se advierte que las partes pactaran lo anterior, de ahí que no proceda declarar judicialmente lo solicitado y de ahí que se absuelva a la demandada del pago de dicha prestación.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que la demandada \*\*\*\*\* ni tan siquiera dio contestación a la demanda y resultar perdidosa, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

En mérito de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad, virtud a que esta norma indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado y demás relativos del Código de

Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.** Se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción.

**SEGUNDO.** Que la demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.** Se declara vencido anticipadamente el plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso c) de la cláusula vigésima primera de las Condiciones Generales de Contratación del fundatorio de la acción.

**CUARTO.** En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\*\* a pagar al actor la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS**, por concepto de crédito adeudado.

**QUINTO.** También se condena a la parte demandada a cubrir al actor intereses ordinarios y moratorios sobre el crédito adeudado, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

**SEXTO.** Se determina que no procede hacer declaración alguna de que los pagos efectuados por la demandada se apliquen en los términos referidos por la parte actora en el inciso e) del proemio de su demanda, por lo que se absuelve a la demandada de la misma.

**SÉPTIMO.** Se condena igualmente a la parte demandada a cubrir al actor los gastos y costas del presente juicio.

**OCTAVO.** En consecuencia, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y

con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia.

**NOVENO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contendrá con los datos que refiere el promovente, se informará a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**DÉCIMO.** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo resolvió y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta ciudad capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ** por ante su Secretario de Acuerdos, licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA**, que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintidós de octubre de dos mil diecinueve**. Conste.

**L/SPDL/Miriam\***