

Aguascalientes, Aguascalientes,  
veintitrés de julio 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 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"*. 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 la Licenciada \*\*\*\*\*, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderada General para Pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental pública que obran de la foja siete a la dieciséis de esta causa y que por referirse a copia certificada de testimonio notarial tiene 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 \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, de fecha *uno de noviembre de dos mil dieciséis*, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto la Licenciada \*\*\*\*\* es apoderada

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 a la mencionada profesionista, el cual se confiere por conducto de \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderado y con facultades para hacerlo, pues le fue otorgado poder por conducto del Director General de dicho instituto licenciado \*\*\*\*\*, igualmente con facultades para otorgarlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente la Licenciada \*\*\*\*\* está legitimada procesalmente para demandar a 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, la Licenciada \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a) La Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado del Contrato de Otorgamiento de Crédito celebrado entre \*\*\*\*\* y la hoy parte demandada; b) El pago de la cantidad de 74.3928 veces de Unidad de Medida y Actualización mensual (UMA) (antes Veces de Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal); conforme con el DECRETO por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de enero de 2016, equivalente al día de hoy a la cantidad de \$170,723.73 (CIENTO SETENTA MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS PESOS 73/100 M.N.), por concepto de SUERTE PRINCIPAL, que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal unidad de medida y actualización. Esta unidad resulta de multiplicar 74.3928 veces unidad de medida y actualización mensual (UMA) (antes Veces de Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal) adeudadas, por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, por la unidad de medida y actualización diaria vigente establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) conforme con la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, el cual asciende a la cantidad de \$ 75.49 (SETENTA Y CINCO PESOS CUARENTA Y*

NUOVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL). Cantidad que se incrementaría en la misma proporción en que aumente la Unidad de Medida y Actualización mensual (UMA) (antes Veces de Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal), de acuerdo a lo pactado en el Contrato Base de la Acción y que se actualizará en Ejecución de Sentencia. c) El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS no cubiertos a razón de una tasa inicial del cuatro punto cero por ciento ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedó 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 del 4.2% y la Tasa Anual de Interés Ordinario, más lo que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedó pactado en el documento Base de la Acción. e) La Declaración Judicial de que los pagos realizados por el demandado y 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 Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. f) 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. 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 241 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 en el domicilio señalado por la parte actora como de la demandada y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar su emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de aquélla, procediendo a realizar el emplazamiento en forma personal y directa con la demandada, dejándole cedulas de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, entregándole copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarla con el escrito inicial de demanda, haciéndoles 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 con el notificador, 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 diecinueve de julio 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 352 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 con fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, suscribió en calidad de deudor un contrato de otorgamiento de crédito con el \*\*\*\*\*, éste en calidad de acreedor; que mediante dicho contrato el \*\*\*\*\* le otorgó un crédito por setenta y siete punto nueve mil novecientos noventa y ocho veces la unidad de medida y actualización, denominado anteriormente como veces de salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, que dicha cantidad le fue otorgada para la adquisición de una vivienda, que la vivienda para la que se le otorgó el crédito se encuentra ubicada en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, interior \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta Ciudad; que en la cláusula quinta del crédito con garantía hipotecaria se obligó a pagar al \*\*\*\*\* el monto del crédito otorgado; que aceptó que el saldo del crédito se ajustaría cada vez que se modifiquen los salarios mínimos incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; que se obligó mediante dicho contrato al pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos según lo establecido en la cláusula octava en el numeral treinta y tres de la cláusula segunda de la carta de condiciones generales en relación con la tasa señalada en la carta de condiciones financieras definitivas del contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca; que conforme a la cláusula octava del contrato base de la acción, se obligó a un plazo de pago de las obligaciones contraídas el cual sería de treinta años de pagos efectivos para la liquidación del crédito otorgado; que se comprometió a cumplir puntualmente con sus pagos; que pactó con el \*\*\*\*\*

que se podría rescindir dicho contrato dando por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito según lo establecido en la cláusula vigésima primera del contrato base de la acción; que pactó que el \*\*\*\*\* podría hacer efectiva la garantía hipotecaria en el supuesto de que el trabajador dejara de cubrir por causas imputables a él dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un mismo año; que reconoce haber omitido realizar el pago correspondiente a los meses de agosto a diciembre de dos mil dieciséis, así como de enero a noviembre de dos mil diecisiete incumpliendo con la cláusula vigésima primera de la apertura de crédito simple y la constitución de garantía hipotecaria; que garantizó en el contrato base de la acción el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el mismo con hipoteca en primer grado a favor del \*\*\*\*\* con la vivienda descrita en dicho contrato.

Ahora bien, respecto a las posiciones marcadas con los números uno y once del pliego de posiciones, que obra a fojas cincuenta y tres a cincuenta y cinco de los autos, no pasó inadvertido para esta autoridad que igualmente fueron calificadas de legales y se declaró confesa a la demandada de la misma, más de su análisis se desprende que no se refiere a hechos controvertidos dentro del presente asunto, atendiendo al escrito inicial de demanda, pues en ninguna parte manifiesta los trámites administrativos que dice realizó la parte demandada y respecto a la tasa de interés ordinario señala una diversa, de ahí que respecto a dichas posiciones no se advierta confesión alguna; igualmente respecto a la posición marcada con el número catorce, si bien se declaró confesa a la parte demandada de la misma, se advierte que no se encuentra redactada en términos claros y precisos, de ahí que con la declaración de confesa no se le

pueda tener confesando lo anterior, todo lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

**"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO.** *La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."*

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en la copia certificada del testimonio notarial relativo a la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil doce, de la Notaria Pública Número \*\*\*\*\* de las del Estado, así como sus anexos relativos a la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y Condiciones Generales de Contratación y Tabla de Interés Ordinario, que obran de la foja diecisiete a la treinta y cinco de los autos que tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; 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 SETENTA Y SIETE PUNTO NUEVE

MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO veces salarios mínimos mensuales del Distrito Federal y también sujeto a los demás términos y condiciones que señala la parte actora en los hechos de su demanda.

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.

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 e entonces si la parte actora sostiene que no ha cumplido con los pagos mensuales a que se obligó, 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 julio 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 y \*\*\*\*\* en calidad de deudora, por un monto de SETENTA Y SIETE PUNTO NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cuatro 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 \*\*\*\*\* sobre el siguiente bien: casa marcada con el número \*\*\*\*\* del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, denominado \*\*\*\*\*, ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* en esta Ciudad, con una superficie área exclusiva de setenta y cinco metros cuadrados y un porcentaje de indiviso de 2.4271 %, con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE en quince metros con predio número \*\*\*\*\*; AL NOROESTE en cinco metros con \*\*\*\*\*; AL SURESTE en cinco metros con \*\*\*\*\*; AL SUROESTE en quince metros con \*\*\*\*\*, 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 haber cubierto desde el mes de julio de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el quince de diciembre de dos mil diecisiete, 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 al mes de julio de dos mil dieciséis y hasta la presentación de la demanda que lo fue el quince de diciembre de dos mil diecisiete, 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 **SETENTA Y CUATRO PUNTO TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO VECES UNIDADES DE MONEDA Y ACTUALIZACIÓN MENSUAL**, por concepto de crédito adeudado y de conformidad con lo que establece el artículo 2255 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 cuatro por ciento anual los que se regularán en ejecución de sentencia a partir del uno al treinta y uno de julio 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 regularán en ejecución de sentencia a partir del

uno de agosto 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 \*\*\*\*\*, en observancia a lo siguiente: Como ya se ha indicado y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1705 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 **SETENTA Y CUATRO PUNTO TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO VECES UNIDADES DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN MENSUAL**, por concepto de crédito adeudado.

**QUINTO.** También se condena a la parte demandada a cubrir al actor intereses ordinarios y

moratorio 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 lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 110 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 contará con los datos que refiere

el momento, se informa 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 **veinticuatro de julio de dos mil diecinueve**. Conste. **L. SPDL/Miriam\***