

## **S E N T E N C I A**

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinticinco de enero de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **700/2013**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** que en ejercicio de la acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, promueve el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado legal para Pleitos y Cobranzas de **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I.-** Dispone el artículo **82** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, 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"*.

**II.-** La parte actora **\*\*\*\*\*** a través de su apoderado legal, licenciado **\*\*\*\*\*** demandó a **\*\*\*\*\***, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"Declaración judicial de vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del adeudo a cargo de la demandada, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que integra el documento base de la acción al que hago referencia más adelante en el apartado de Hechos de esta demanda, y como consecuencia de lo anterior reclamado lo siguiente:*

*A. Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mí representada por concepto de CAPITAL PRINCIPAL. Siendo dicha cantidad el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a **222,849.92 UDIS (DOSCIENTOS***

**VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)** mismos que al día 1 de diciembre de 2012 equivalen a la cantidad de **\$1,082,082.77 (UN MILLÓN OCHENTA Y DOS MIL OCHENTA Y DOS PESOS 77/100 M.N.)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el pago de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre la acreditada hoy demandada y mi representada, importe que fue garantía mediante la constitución de garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

B. Pago de la cantidad que acredita la demandada a mi representada por concepto de AMORTIZACIONES EN UDIS mensuales causadas y no pagadas por los acreditados, mismos que se detallan en la certificación anexa, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital acumulado, de conformidad con lo pactado en el contrato base de la acción, Siendo el importe de las mismas al día **1 de Diciembre del 2012**, el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago será equivalente a **4,773.45 UDIS (CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el embargo, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

C. Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mi representada por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN EN UDI causados, vencidos y no pagados, a los que hace referencia la certificación anexa, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado, Siendo el importe de los mismos al día **1 de Diciembre del 2012**, el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a **1,914.11 UDIS (MIL NOVECIENTOS CATORCE PUNTO ONCE UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrada entre la acreditada hoy demandada y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariado base de la acción.

D) Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mi representada por concepto de COMISIÓN POR COBERTURA EN UDI causados, vencidos y no pagados, a los que hace referencia la certificación anexa, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado, Siendo el importe de los mismos al día **1 de Diciembre de 2012**, el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a **1,184.48 UDIS (MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada y mi representada, importe que fue garantizado mediante la

constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

E) Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mi representada por concepto de COMISIÓN SEGURIDAD EN UDIS causados, vencidos y no pagados, a los que hace referencia la certificación anexa, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado, Siendo el importe de los mismos al día **4 de Diciembre del 2012**, el equivalente que en pesos moneda nacional a la fecha de pago sea equivalente a de **2,324.74 UDIS (DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO SETENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**; Ese equivalente en pesos moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el pago, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariales base de la acción.

F) Pago de la cantidad que adeuda la demandada a mi representada por concepto de INTERESES MOROSOS caudados y vencido de la fecha de la realización de la notificación anexa, a razón de la tasa de interés pactada en el Contrato Base de la acción, Siendo el importe de los mismos al día **1 de Diciembre del 2012**, la cantidad de **\$141,058.58 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS 58/100 M.N.)**; de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la acreditada hoy demandada y mi representada, importe que fue garantizado mediante la constitución de la garantía Hipotecaria, como se acredita con los instrumentos notariados base de la acción.

G) Pago de los INTERESES MORATORIOS que se sigan causando a razón de la tasa de interés pactada en la cláusula

*Novena del Contrato de Crédito Base de la Acción, desde el momento en que la demandada incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo.*

*H) Pago de las COMISIONES, INTERESES EROGACIONES, PRIMAS Y DEMÁS ADEUDOS que se sigan causando en virtud de la falta de pago de la demandada, a razón de las tasas y porcentajes pactadas en el Contrato de Crédito Base de la Acción, desde la realización del estado de cuenta, hasta el pago del adeudo.*

*1. Ejecución y entrega de la Garantía Hipotecaria, constituida y otorgada en el Contrato de Crédito Base de la Acción.*

*I) Pago de los gastos y costas que se causen con motivo de la tramitación del presenta juicio." (Transcripción literal visible a fojas dos bis a la cuatro de los autos).*

Basándose para ello en los hechos narrados del uno al catorce del escrito inicial de demanda la cual obra a fojas uno a la once de los autos del expediente en que se actúa.

Por su parte la demandada \*\*\*\*\*, no dio contestación a la demanda entablada en su contra según se desprende del auto de fecha **dos de diciembre de dos mil veintiuno**, el cual quedó firme en términos de lo dispuesto por el artículo **123** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, al no haber sido recurrido por ninguna de las partes.

**En los anteriores términos quedó fijada la litis.-**

**III.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **560-D** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, esta juzgadora entra al estudio oficioso de la procedencia o improcedencia de la Vía Especial Hipotecaria intentada por la actora \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado licenciado \*\*\*\*\*, estimando que la misma es procedente, en base a los siguientes razonamientos:

Conforme lo establece el artículo **549** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, cuando se demanda el pago del crédito que la hipoteca garantiza, para que

el juicio se siga con las reglas del hipotecario, es requisito indispensable que la hipoteca conste en escritura y el crédito que garantiza sea de plazo cumplido.

En la especie, la institución actora demandó el pago del crédito que la hipoteca garantiza, basándose en que el plazo concedido para el pago del adeudo venció anticipadamente debido al incumplimiento por parte de la demandada en el pago de las amortizaciones a que se obligó, lo anterior en términos de la cláusula **SEXTA** del contrato de crédito base de la acción.

El acto jurídico lo es un otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, de fecha **siete de diciembre de dos mil cuatro**, el cual consta en escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen **mil ciento ocho**, otorgado ante la fe del Notario Público número **\*\*\*** del Estado, Licenciado **\*\*\*\*\***, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **\*\*\*\*\***, documento público que obra a fojas de la doscientos treinta y siete a la doscientos cincuenta y seis de los autos y que merece pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo **341** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

Del documento valorado, destacan las siguientes cláusulas:

**"TERCERA.- MONTO DEL CRÉDITO.-** LA ACREDITANTE otorga a EL ACREDITADO en los términos y condiciones de este contrato un crédito con interés y garantía hipotecaria que lo destinará a la adquisición del inmueble descrito en el antecedente II (segundo) inciso A por la cantidad de 253,604.09 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO PUNTO CERO NUEVE UNIDADES DE INVERSIÓN), equivalente a \$892,500.00 (OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), de conformidad con el valor de la Unidad de Inversión (UDI) fijado por el Banco de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día SIETE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL CUATRO, que a la fecha de firma de este contrato es de 3.51926500 (TRES

PUNTO CINCO UNO NUEVE DOS SEIS CINCO CERO CERO) que lo destinará a la adquisición del EL INMUEBLE.

**SÉPTIMA. INTERESES ORDINARIOS.-** El presente crédito Causará intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a una tasa de interés anual de 9.23% (NUEVE PUNTO VEINTITRÉS) por ciento.

La tasa de referencia será fija durante el plazo del crédito, misma que se compone por la tasa que mensualmente da a conocer la "SHF" con 3 (tres) meses de anticipación y que es un promedio móvil de 3 (tres) meses de las emisiones de largo plazo, anteriores usadas para fondear los créditos por las comisiones en margen de la "SHF" y por el margen de intermediación de LA ACREDITANTE.

Los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la MENSUALIDAD en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de esta, esto es el día primero de cada mes.

**NOVENA. INTERESES MORATORIOS.-** En caso de que EL ACREDITADO no cubra oportunamente a LA ACREDITANTE algún pago por principal, intereses, comisiones o accesorios objeto de este contrato, estará obligado a pagar, en sustitución de los intereses ordinarios intereses moratorios a LA ACREDITANTE a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato por todo el tiempo que dure la mora que se computará sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.

**DÉCIMA SEGUNDA. HIPOTECA.-** El ACREDITADO, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros, y en garantía del pago preferente y puntual de crédito, sus intereses y en su caso los ACCESORIOS materia del presente contrato, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la ley o de resoluciones judiciales constituye HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO A FAVOR DE \*\*\*\*\*, y esta última, en este acto

*acepta la garantía hipotecaria por su propio derecho y en representación de la "SHF" sobre EL INMUEBLE, aludido con la ubicación, medidas, colindancias y superficies que se describen en el capítulo de antecedentes de este contrato y que se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y comprende todo cuanto corresponde de hecho y por derecho y deba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna y especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2897 dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil vigente para el Distrito Federal y sus correlativos en los códigos civiles para los demás estados de la republica mexicana en donde se ubica EL INMUEBLE que se hipoteca y por tanto, a las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados permanentemente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, las nuevas construcciones que se edifiquen sobre el mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general los frutos civiles, industriales o naturales que produzca.*

**DÉCIMA CUARTA. VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** *En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de EL ACREDITADO, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado así como sus intereses y demás accesorios previstos en este contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualquiera de los siguientes eventos:*

*A).- Si EL ACREDITADO deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato...."*



Con todo lo anterior se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo **549** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

Respecto del segundo requisito establecido por el numeral antes invocado, esto es, el cumplimiento del plazo también se cumple en la especie, pues de acuerdo con las cláusulas anteriormente mencionadas, del contrato base de la acción, la demandada reconoció y se obligó a pagar a la **\*\*\*\*\*** el saldo insoluto del crédito mediante amortizaciones mensuales vencidas, a partir del día siguiente de la firma del contrato, en un plazo máximo de veinticinco años, o sea, de trescientos pagos mensuales.

Aunado a lo anterior, en la cláusula DÉCIMA CUARTA se convino que el Instituto actor podía dar por rescindido el crédito, por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y en su caso hacer efectiva la garantía hipotecaria otorgada, entre otras causas, si el acreditado deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al contrato fundatorio de la acción.

Ahora bien, la actora en el punto número once de hechos del escrito de demanda, argumentó que la demandada ha incumplido con el contrato de apertura de crédito, ya que se encuentra adeudando once mensualidades al día *once de septiembre de dos mil doce*, tal y como señala, se desprende de la certificación de adeudos que acompañó a su escrito inicial de demanda, donde se detallan los omisos, incumplimiento que no fue desvirtuado por la demandado, ya que no compareció a juicio, ni ofreció prueba alguna de su parte que acreditara el cumplimiento respecto de las obligaciones que se le reclama, correspondiéndole por ende la carga probatoria, pues exhibir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba prevista en los artículos **235 y 236** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

A virtud de lo anterior y al actualizarse el supuesto de la cláusula del contrato base de la acción, es claro que el plazo para el pago del adeudo se encuentra cumplido, ya que se venció anticipadamente debido al incumplimiento de la parte deudora.

Con lo anterior, se tiene por cubierto el segundo requisito indispensable exigido por el artículo **549** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado para la procedencia de la Vía Especial Hipotecaria, motivo por el cual se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria.

**IV.-** Considera la suscrita juez que la acción del pago del crédito que la hipoteca garantiza, deducida por el actor se encuentra debidamente acreditada, como se verá a continuación:

Con el primer testimonio de la escritura pública de fecha siete de diciembre de dos mil cuatro, el cual consta en escritura pública número \*\*\*\*\*, otorgado ante la fe del Notario Público número \*\*\* del Estado, licenciado \*\*\*\*\* inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\*, documento público que obra a fojas de la doscientos treinta y siete a la doscientos cincuenta y seis de los autos y que merece pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo **341** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se acreditó que en fecha siete de diciembre de dos mil cuatro, \*\*\*\*\*, como acreditante y la demandada \*\*\*\*\* como acreditada, celebraron un contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria, el cual hicieron consistir sustancialmente en las cláusulas antes transcritas.

El documento relacionado anteriormente acredita plenamente como ya se mencionó en líneas que anteceden, la existencia del acto jurídico cuyo cumplimiento se demanda, así como los términos en que las partes se obligaron, conforme lo dispuesto por el artículo **341** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, ya que es un documento público por haberse otorgado ante el servidor público investido de fe conforme a la ley, en ejercicio de sus funciones, por lo que su

contenido es fidedigno, además de reunir los requisitos de forma previstos por el artículo **281** del citado ordenamiento.

Con el contrato base de la acción, se probó que la demandada se obligó a pagar a \*\*\*\*\*, como fideicomisaria de \*\*\*\*\*, el saldo insoluto del crédito mediante pagos mensuales vencidos a partir del día siguiente de la firma del contrato, en un plazo de veinticinco años o de trescientos pagos mensuales.

Es el caso, que la actora manifestó en el hecho número once de su demanda, que la demandada incumplió con las obligaciones a su cargo al haber dejado de pagar once mensualidades al *uno de diciembre de dos mil doce*, tal y como señala, se desprende de la certificación de adeudos que se acompañó a su escrito inicial de demanda, donde se detallan los omisos, de igual forma quedó acreditado con las pruebas admitidas en la presente causa, siendo la documental consistente en el documento base de la acción, el cual ya ha quedado descrito, especificado y valorado en líneas que anteceden.

Ahora bien, el incumplimiento imputado por el actor a la parte reo no fue desvirtuado, pues la demandada no compareció dentro del presente juicio ni ofreció prueba alguna de su parte para demostrar que cumplió con las obligaciones contraídas en el concurso de voluntades casamiento de la acción, reiterándose que le correspondía la carga de la prueba en tal sentido, ya que exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la prueba previstas en los artículos **235 y 236** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

El incumplimiento del demandado hace procedente la acción del pago del crédito que la hipoteca garantiza deducida por \*\*\*\*\*, a fin de hacer efectiva la garantía real, en términos de lo dispuesto por el artículo **2769** del Código Sustantivo de la materia, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago al acreedor de lo adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde ya que la hipoteca es una garantía

real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero le dan derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

**V.-** No hay excepciones que hacer valer por parte de la demandada.

**VI.-** En tal orden de ideas, se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y el plazo del crédito que garantiza se encuentra cumplido.

Se declara que el actor \*\*\*\*\* por conducto de su representante legal, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y la parte demandada \*\*\*\*\*, no dio contestación a la demanda.

Así, se declara el vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del adeudo a cargo de la demandada, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que integra el documento base de la acción, y como consecuencia de lo anterior:

Se condena a la parte demandada al pago del equivalente a **222,849.92 UDIS (DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de suerte principal. En la inteligencia de que ese equivalente se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad tenga al día en el que se efectúe el pago de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre las partes.

Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad **4,773.45 UDIS (CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y CINCO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de AMORTIZACIONES EN UDIS mensuales causadas y no pagadas por la acreditada, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital acumulado, de

conformidad con lo pactado en el contrato base de la acción, siendo el importe de las mismas al día **1 de Diciembre del 2012**. En la inteligencia de que el equivalente en moneda nacional se obtendrá multiplicando el monto de dicha obligación expresada en UDIS (Unidades de Inversión), por el valor que dicha unidad de cuenta tenga al día en el que se efectúe el embargo, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre las partes.

Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **1,914.11 UDIS (MIL NOVECIENTOS CATORCE PUNTO ONCE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN EN UDIS causados, vencidos y no pagados, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado.

Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **1,184.48 UDIS (MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de COMISIÓN POR COBERTURA EN UDIS causados, vencidos y no pagados y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado.

Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **2,324.74 UDIS (DOS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO SETENTA Y CUATRO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de COMISIÓN SEGURIDAD EN UDIS causados, vencidos y no pagados, y las que se sigan venciendo hasta el pago del capital adeudado.

Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$141,058.58 (CIENTO CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de INTERESES MOROSOS causados y vencidos, a razón de la tasa de interés pactada en el Contrato Base de la acción.

Se condena a la parte demandada al pago de los INTERESES MORATORIOS que se sigan causando a razón de la tasa de interés pactada en la cláusula Novena del Contrato de

Crédito Base de la Acción, desde el momento en que la demandada incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo.

Se condena a la parte demandada al pago de las COMISIONES, INTERESES EROGACIONES, PRIMAS Y DEMÁS ADEUDOS que se sigan causando en virtud de la falta de pago de la demandada, a razón de las tasas y porcentajes pactadas en el Contrato de Crédito Base de la Acción, desde la realización del estado de cuenta, hasta el pago del adeudo.

Toda vez que esta juzgadora acoge las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **128** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\*** a pagar a la parte actora las costas generadas con motivo del presente juicio.

Los conceptos que no resulten de cantidad líquida en la presente, serán regulados en la etapa de ejecución de sentencia en términos de lo dispuesto por el artículo **414** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago al actor, si los demandados no cumplen voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** La suscrita Juez es competente para conocer del presente asunto.

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria, por los razonamientos vertidos en el considerando III de ésta sentencia.

**TERCERO.-** Se declara que la actora **\*\*\*\*\*** por conducto de su representante legal, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y la parte demandada **\*\*\*\*\***, no dio contestación a la demanda.

**CUARTO.-** Se declara el vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del adeudo a cargo de la

demandada, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que integra el documento base de la acción.

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada al pago del equivalente a **222,849.92 UDIS (DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSIÓN)**, por concepto de suerte principal.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de los INTERESES MORATORIOS que se sigan causando a razón de la tasa de interés pactada en la cláusula Novena del Contrato de Crédito Base de la Acción, desde el momento en que la demandada incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo.

**SÉPTIMO.-** Se condena a la parte demandada al pago de las COMISIONES, INTERESES EROGACIONES, PRIMAS Y DEMÁS ADEUDOS causados y que se sigan causando en virtud de la falta de pago de la demandada, a razón de las tasas y porcentajes pactadas en el Contrato de Crédito Base de la Acción, desde la realización del estado de cuenta, hasta el pago del adeudo.

**OCTAVO.-** se condena a la parte demandada a pagar a la parte actora las costas generadas con motivo del presente juicio.

**NOVENO.-** Los conceptos que no resulten de cantidad líquida en la presente, serán regulados en la etapa de ejecución de sentencia en términos de lo dispuesto por el artículo **414** del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado.

**DÉCIMO.-** Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago al actor si el demandado no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

**ASI,** definitivamente juzgado, lo sentenció y firma la C. Juez Sexto de lo Mercantil, **Licenciada VERÓNICA PADILLA GARCÍA,** por ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **Landy Frokhen Figueroa Guillén** con quien actúa.- Doy fe.

**LICENCIADA VERÓNICA PADILLA GARCÍA.**

Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado.

**LICENCIADA LANDY FROKHEN FIGUEROA GUILLÉN.**

Primer Secretaria de Acuerdos del  
Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado.

Se publica en fecha **veintiséis de enero de dos mil veintidós.-** Conste.

La Licenciada **SILVIA YAZMÍN CHÁVEZ ESPARZA,** Secretaria Proyectista adscrita al Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia dictada dentro de los autos del expediente número **0700/2013** en fecha **veinticinco de enero de dos mil veintidós,** constante de **dieciséis** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 suprimió: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, información que



se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL