

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****
*****.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***** , relativo al Juicio **Especial Hipotecario** promovido por

***** en contra de ***** y ***** y, siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS :

I.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo a la demandada, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II.- Esta Autoridad resulta **competente** para conocer del presente juicio, atendiendo a que la parte actora ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en el Primer Partido Judicial de Aguascalientes, Aguascalientes, es decir, dentro del ámbito de Competencia de este Tribunal, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 142, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, donde además de la Territorialidad, el suscrito es Competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen los artículos 2º, 38 y 39, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

III.- Ahora bien, en el presente caso, el Licenciado *****, en su carácter de Apoderado General

para Pleitos y Cobranzas de

***** , compareció a demandar a ***** y
***** , por el pago y cumplimiento de las
siguientes **prestaciones**

“A).- Para que mediante sentencia ejecutoriada se declare el vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre mi representada *****

***** y la señora
***** con el consentimiento de su esposo, el señor
***** , en virtud de haberse actualizado las
causales convenidas por las partes en la cláusula décima segunda inciso A) capítulo tercero del contrato base de la acción, por el incumplimiento de las obligaciones de pago, y en consecuencia, se condene a la parte demandada al pago del saldo de capital, intereses ordinarios, intereses moratorios y demás prestaciones consignadas en el mismo.

B).- Por el pago de la cantidad de 78.54 VSMM (SETENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y CUATRO VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL), equivalente \$338,325.19 (TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS 19/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de saldo de capital, intereses ordinarios e intereses moratorios, calculados al día treinta y uno de enero del año dos mil veintiuno, de acuerdo a la certificación contable que se acompaña, presentada por la Contadora Facultada de la Institución de Crédito, la señora L.C. *** , haciendo la manifestación que el valor por cada uno de los Salarios Mínimos, al día treinta y uno de enero del año dos mil veintiuno, es por la cantidad en pesos de \$4,307.68 importe líquido que se desgloza (sic) en los siguientes conceptos.-**

I.- Por el pago de la cantidad de 65.11 VSMM (SESENTA Y CINCO PUNTO ONCE VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL) equivalente a la cantidad de \$280,473.04

(DOSCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 04/100 MONEDA NACIONAL), por concepto del saldo al capital calculado al día treinta y uno de enero del año dos mil veintiuno, que corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por la parte demandada para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, en los términos de la cláusula segunda capítulo tercero del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria. Haciendo la manifestación que el valor por cada uno de los Salarios Mínimos Mensuales, al día treinta y uno de enero del año dos mil veintiuno, es por la cantidad en pesos de \$4,307.68

II.- Por el pago de la cantidad de 9.98 VSMM (NUEVE PUNTO NOVENTA Y OCHO VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL) equivalentes a la cantidad de \$42,990.65 (CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS 65/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de intereses ordinarios, calculados al día treinta y uno de enero de dos mil veintiuno, desde el incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de la demandada, generados desde septiembre del año dos mil veinte hasta la fecha en que se expidió la certificación contable, más lo que se siga generando hasta el pago total del adeudo, cantidad que se cuantificará en el incidente respectivo. Importe que resulta exigible de conformidad con lo dispuesto en la cláusula quinta capítulo tercero del contrato. Haciendo la manifestación que el valor por cada uno de los Salarios Mínimos al día treinta y uno de enero del año dos mil veintiuno, es por la cantidad en pesos de \$4,307.68

III.- Por el pago de la cantidad de 3.45 VSMM (TRES PUNTO CUARENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL) equivalente a la cantidad de \$14,861.50 (CATORCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de intereses moratorios, calculados al día treinta y uno de enero del año dos mil veintiuno, desde el incumplimiento en el pago de las obligaciones por la parte demandada, generados desde el primero de septiembre del año dos mil veinte hasta la fecha en que se expidió la certificación contable, más lo que se siga generando hasta el pago total del adeudo,

cantidad que se cuantificará en el incidente respectivo. Importe que resulta exigible de conformidad con lo dispuesto en la cláusula sexta inciso B) capítulo tercero del contrato. Haciendo la manifestación que el valor por cada uno de los Salarios Mínimos Mensuales, al día treinta y uno de enero del año dos mil veintiuno, es por la cantidad en pesos de \$4,307.68

C).- Por el pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio”.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, los demandados ***** y ***** y ***** , omitieron dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazados, tal y como se desprende de las cédulas de notificación que obran en autos *-fojas ciento catorce y ciento quince; y, ciento ocho y ciento nueve, respectivamente-*, debido a ello, es que mediante proveído del veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se les tuvo por perdido su derecho para hacerlo *-foja ciento cincuenta y uno-*.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 del Código Procesal de la materia.

IV.- Enseguida, se procede al estudio de la vía intentada, la cual se considera **procedente**, conclusión que se evidencia a continuación:

Señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“Artículo 12.- *Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice..”*

“Artículo 549.- *El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una*

hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

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

De lo anteriormente transcrito, se desprende, que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- *La existencia de un crédito a favor del actor.*
- *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- *Que el crédito sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.*

Ahora bien, en el caso concreto se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código Procesal Civil antes aludido, toda vez que la institución bancaria actora a fin de justificar la acción que intenta, exhibió la escritura pública número

*****, instrumento que aparece debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción número

-fojas de la ochenta y siete a la noventa y seis-, documento al que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que consigna, entre otros actos, el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** que tuvo lugar entre

***** como acreditante; y, ***** en calidad de acreditada, con el consentimiento de su esposo ***** -ambos con el carácter de

garantes hipotecarios-, cumpliéndose con esto el primer y segundo de los requisitos que para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el numeral 549 del cuerpo normativo en cita y que lo es, la existencia del crédito a favor de la accionante y que la

garantía conste en escritura pública debidamente registrada.

Lo anterior es así, toda vez que, si bien es cierto, del contrato fundatorio de la acción se desprende, que el mismo fue celebrado entre

*****y los demandados,

obra dentro del sumario la **documental pública** de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el numeral 341 antes mencionado, consistente en el instrumento notarial número

*****, el cual consigna, en lo que interesa, la

protocolización de los **Acuerdos de Fusión por Absorción o Incorporación** de

*****-anteriormente

*****- como fusionante que

subsiste;

e, *****

*****,

***** y

***** como fusionadas que se

extinguen *-fojas de la veintinueve a la setenta y dos-*.

Documental que, si bien es cierto, omitió ofrecerse como prueba dentro del término que le fue concedido para ello a las partes mediante auto del veintinueve de octubre de dos mil veintiuno *-faja ciento cincuenta y uno-*, también lo es, que la misma fue anexada por la institución actora a su escrito inicial de demanda, por lo que era explícita su voluntad de que la misma fuera tomada en cuenta por ésta autoridad, consideración que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de Registro 168932, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Tesis: IV.2o.C.81 C,

página 1260, cuyo epígrafe y texto son:

"DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)".

Advirtiéndose de lo anterior, que ciertamente es la parte actora quien se encuentra legitimada para ejercitar la acción intentada.

Ahora, en cuanto al tercero de los requisitos, esto es, que el crédito otorgado se encuentre vencido, o bien, que se deba declarar que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, en la especie de igual forma se acredita, esto atendiendo a que la actora intenta la acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada incumplió con el pago de las amortizaciones convenidas, al señalar en el hecho número diez de su escrito inicial de demanda, que la misma dejó de pagar el crédito a partir de la amortización que debió haberse liquidado en el mes de septiembre de dos mil veinte, para lo cual, exhibió un **estado de cuenta certificado** expedido el día treinta y uno de enero de dos mil veintiuno, por la L.C. Mónica Gómez Morales, contador facultado de la parte actora -*fojas de la setenta y cuatro a la ochenta y seis*-, documento que merece pleno

***** como acreditante; y,
***** en calidad de acreditada, con el consentimiento
de su esposo ***** *-ambos como garantes
hipotecarios-*, del cual se advierte, en esencia lo siguiente:

Se le otorgó a la parte demandada un crédito por la cantidad de **ciento dieciséis punto setenta y nueve Salarios Mínimos Mensuales**, equivalente a ciento setenta y dos mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, sin que en el mismo hubieran quedado comprendidos los intereses, comisiones, gastos, primas de seguros y demás accesorios legales, en el entendido, de que dicho importe fue dispuesto por la acreditada desde la fecha de la firma de la escritura, el cual sería destinado a **la adquisición del inmueble objeto del presente negocio** y que habría de liquidarse mediante **doscientos cuarenta** pagos mensuales y sucesivos *-cláusulas segunda, cuarta y séptima-*, habiéndose pactado entre las partes el pago de intereses ordinarios sobre saldos insolutos a partir de la firma del contrato y hasta el pago total del crédito, lo anterior a una tasa fija anual del **diez punto treinta y cuatro por ciento**, pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la mensualidad y en las mismas fechas que había de realizarse el pago de esta *-cláusula quinta-*.

Por otro lado, ante el caso de que la acreditada no cubriera oportunamente cualquiera de las cantidades a su cargo, se actualizaría el pago de una pena por mora, si por cualquier causa no liquidara íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo, equivalente al diez por ciento del importe de la mensualidad vencida y no pagada, ello siempre y cuando la acreditante no ejerciera el cobro de intereses moratorios, mismos que podrían generarse en sustitución a los ordinarios a razón de la **tasa que resultara de multiplicar por la tasa de interés ordinaria por el factor uno punto cinco**, importe que se computaría por todo el tiempo que durara la mora sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito *-cláusula sexta-*.

Ahora bien, sin perjuicio de la obligación general de la acreditada de responder con todos sus bienes el cumplimiento de

las obligaciones contraídas a su cargo, la parte demandada constituyó a favor de la acreditante, hipoteca **especial, expresa y en primer lugar y grado** a favor de la accionante, sobre el inmueble identificado como *****

*****), mismo que cuenta con una superficie de noventa metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *****

***** -*cláusula décima*-.

Así, en caso de incumplimiento por parte de la acreditada, de cualquiera de las obligaciones contraídas a su cargo en virtud de la celebración de dicho contrato, en especial, si dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al contrato, la acreditante podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios -*cláusula segunda*-.

De igual forma, existe la **confesional**, a cargo de ***** , desahogada en audiencia del tres de febrero de dos mil veintidós -*fojas ciento sesenta y seis y ciento sesenta y siete*-, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora -*fojas ciento sesenta y cuatro y ciento sesenta y cinco*-, probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 339 del Código Procesal de la materia y de la que se desprende, que al no haber comparecido la absolvente ni haber justificado la causa legal de su inasistencia a la audiencia de desahogo de pruebas, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y se le declaró confesa fictamente respecto de:

. Que el día dieciséis de enero de dos mil seis, estando de acuerdo en todas y cada una de sus cláusulas, celebró con ***** -*fusionada con* ***** (hoy *****)-, un

Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, bajo el número de crédito *****, que actualmente corresponde al número *****, en virtud del cual, se le entregó un crédito por la cantidad de ciento dieciséis punto setenta y nueve Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente, equivalente al momento de celebrar el crédito a ciento setenta y dos mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, misma que sería destinada para la adquisición del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y obligándose a devolverla junto con sus intereses dentro de un plazo de doscientos cuarenta pagos iguales y sucesivos, contados a partir de la firma del contrato *-posiciones primera, segunda, tercera, cuarta y quinta-*.

. Que con motivo de dicho contrato, se obligó a pagar un interés ordinario sobre saldos insolutos mensuales razón de una tasa fija anual del diez punto treinta y cuatro por ciento, así como intereses moratorios en sustitución de aquellos, a razón de multiplicar la tasa ordinaria por el factor uno punto cinco, por todo el tiempo en que estuviera en mora, computado sobre la totalidad del saldo insoluto, esto en caso de incumplimiento de alguno de los pagos a los que se encontraba obligada *-posiciones sexta y séptima-*.

. Que a fin de garantizar el puntual cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, dio en garantía hipotecaria el inmueble de su propiedad, siendo el ubicado en

***** *-posición octava-*.

. Que entre las partes se acordó, que la acreditante tendría el derecho de dar por vencidas anticipadamente las obligaciones a su cargo en el caso de que faltare al cumplimiento de algunos de los pagos a los que se encontraba obligado, habiendo dejado de pagar las mensualidades desde el mes de septiembre de dos mil veinte, incumplimiento que únicamente le es imputable a ella *-posiciones novena, décima y décima primera-*.

. Que actualmente, continúa atrasada en el pago de las amortizaciones que adeuda hacia la actora, derivadas del contrato

fundatorio de la acción, por lo que al día treinta y uno de enero de dos mil veintiuno, adeudaba la cantidad de setenta y ocho punto cincuenta y cuatro Veces el Salario Mínimo Mensual equivalente a trescientos treinta y ocho mil trescientos veinticinco pesos diecinueve centavos moneda nacional, tal y como se desprende de la certificación contable que obra en autos, ello a pesar de que en varias ocasiones se le ha requerido por el pago de las cantidades adeudadas *-posiciones décima segunda, décima tercera y décima cuarta-*.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, abona a los intereses de la parte actora, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que han de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve como sustento jurídico de lo anterior, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, con número de registro 241577, emitida por la Tercera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.-*La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede*

dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Con lo anterior, queda demostrada la existencia de los elementos constitutivos de la acción instada por la parte actora, pues las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, gozan de eficacia probatoria a favor de la accionante en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello toda vez que del cúmulo probatorio previamente valorado, se desprende la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada evidenciándose su incumplimiento, además de que es dable declarar que el plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación de pago, se encuentra vencido, siendo la parte deudora quien cuenta con la carga de la prueba a fin de acreditar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, el cumplimiento de sus obligaciones y no su incumplimiento a la actora, sin que del cúmulo probatorio se advierta prueba alguna ofrecida por la parte demandada, con la que pueda desvirtuarse lo aseverado por su contraria en su escrito inicial de demanda.

Lo anterior, encuentra apoyo en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:

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

En tal sentido, resulta procedente declarar vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y sus accesorios al operar, dada la mora de la parte demandada la causal de vencimiento anticipado que se consigna en la cláusula **décima segunda** inciso **a)** del contrato base de la acción.

VI.- En merito de lo anteriormente expuesto y fundado,

se declara procedente la Vía Especial Hipotecaria intentada por la actora

*****, en contra de *****y
*****.

Se declara que en ella, la actora

*****, acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que los demandados *****y ***** , omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra, ello pese a haber sido debidamente emplazados a juicio.

Como consecuencia de lo anterior, se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito que la hipoteca garantiza, esto por haberse actualizado una de las causales previstas para ello en el contrato base de la acción.

En ese sentido, se condena a los demandados *****y ***** , a pagar a la actora *****
*****, la cantidad de setenta y cinco punto once Veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), por concepto de saldo del importe del capital dispuesto, previa regulación legal que se haga en la etapa de ejecución de sentencia, *debiéndose tomar en cuenta lo preceptuado en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis, por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones, en materia de desindexación del salario mínimo, así como sus artículos transitorios*

Puntualizándose, que tomando en cuenta que el crédito base de la acción se encontraba vigente a la entrada en vigor del Decreto en cuestión, *el mismo deberá actualizarse conforme al salario mínimo vigente para la Ciudad de México*, salvo que el salario mínimo se incremente por encima de la inflación, no podrá actualizarse el saldo en moneda nacional a una tasa que supere el crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.

Por otro lado, se condena a los demandados *****y *****, al pago a favor de la actora *****
*****, de los intereses ordinarios a razón del diez punto treinta y cuatro por ciento anual de conformidad con la cláusula quinta del basal, generados únicamente del primero de septiembre de dos mil veinte -día siguiente respecto a la fecha de vencimiento de la última amortización pagada (treinta y uno de agosto del mismo año), conforme al estado de cuenta certificado exhibido por la parte actora-, al treinta de septiembre de dos mil veinte, cuyo monto será determinado en ejecución de sentencia, sin que resulte procedente su condena en relación con los meses subsecuentes, toda vez que del propio contrato base de la acción se advierte que en sustitución a estos se generarían intereses moratorios.

De igual forma, se condena a los demandados *****y *****, al pago a favor de la actora *****
*****, de los intereses moratorios computados a razón del quince punto cincuenta y uno por ciento anual -resultado de multiplicar la tasa ordinaria (diez punto treinta y cuatro por ciento) por el factor uno punto cinco- en términos de lo establecido en la cláusula sexta inciso B) del contrato fundatorio de la acción, generados desde el primero de octubre de dos mil veinte -día siguiente a aquel en que tuvo que ser cubierta la siguiente mensualidad (treinta de septiembre de dos mil veinte), y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se determinará en ejecución de sentencia.

Finalmente, toda vez que este juzgador acogió las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados *****y *****
*****, a pagar a la actora *****
*****, los gastos y costas generados con motivo del

presente juicio, cuyo monto será determinado en ejecución de sentencia.

Hágase **trance y remate** del inmueble hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su producto páguese a la parte acreedora si la parte deudora no lo hiciere dentro del término de ley de conformidad con lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 2769 del Código Civil del Estado y 12, 79 Fracción III, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- Esta Autoridad resulta **competente** para conocer del presente asunto.

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Especial Hipotecaria intentada por la actora ***** , en contra de ***** *y ***** .

Tercero.- Se declara que la actora ***** , acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que los demandados ***** *y ***** , omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra, ello pese a haber sido debidamente emplazados a juicio.

Cuarto.- Se declara el **vencimiento anticipado** del plazo para cubrir el crédito que la hipoteca garantiza, esto por haberse actualizado una de las causales previstas para ello en el contrato base de la acción.

Quinto.- Se condena a los demandados ***** *y ***** , a pagar a la actora

***** , la cantidad de setenta y cinco punto once Veces el Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), por concepto de **saldo del importe del capital dispuesto,**

previa regulación legal que se haga en la etapa de ejecución de sentencia, *debiéndose tomar en cuenta lo preceptuado en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis, por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones, en materia de desindexación del salario mínimo, así como sus artículos transitorios*

Puntualizándose, que tomando en cuenta que el crédito base de la acción se encontraba vigente a la entrada en vigor del Decreto en cuestión, *el mismo deberá actualizarse conforme al salario mínimo vigente para la Ciudad de México, salvo que el salario mínimo se incremente por encima de la inflación, no podrá actualizarse el saldo en moneda nacional a una tasa que supere el crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.*

Sexto.- Se condena a los demandados ***** *y* ***** , al pago a favor de la actora ***** , de los **intereses ordinarios** a razón del diez punto treinta y cuatro por ciento anual de conformidad con la cláusula quinta del basal, generados únicamente del primero de septiembre de dos mil veinte al treinta de septiembre de dos mil veinte, cuyo monto será determinado en ejecución de sentencia, sin que resulte procedente su condena en relación con los meses subsecuentes, toda vez que del propio contrato base de la acción se advierte que en sustitución a estos se generarían intereses moratorios.

Séptimo.- Se condena a los demandados ***** *y* ***** , al pago a favor de la actora ***** , de los **intereses moratorios** computados a razón del quince punto cincuenta y uno por ciento anual en términos de lo establecido en la cláusula sexta inciso B) del contrato fundatorio de la acción, generados desde el primero de octubre de dos mil veinte y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se determinará en

ejecución de sentencia.

Octavo.- Se condena a los demandados
***** *y ***** , a pagar a la
actora

***** , los **gastos y costas** generados con motivo del
presente juicio, cuyo monto será determinado en ejecución de
sentencia

Noveno.- Hágase **trance y remate** del inmueble
hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su
producto páguese a la parte acreedora si la parte deudora no lo
hiciera dentro del término de ley de conformidad con lo que
establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del
Estado.

Décimo.- 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.

Decimo primero.- Notifíquese personalmente y
cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado,
Licenciado Honorio Herrera Robles, asistido de su Secretaria de
Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con
quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES
JUEZ TERCERO CIVIL

LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA
SECRETARIA DE ACUERDOS

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra
Iveth de la Fuente García**, hace constar, que resolución que
antecede se publicó en la Lista de Acuerdos el día *****

*****.- Conste.- L'ALPR/dads

El(La) Licenciado(a) Alejandra Iveth de la Fuente García, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0263/2021 dictada en diez de febrero del dos mil veintidos por el Juez Tercero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veinte 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: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.