

CERTIFICACIÓN. - La Secretaria de Acuerdos la **LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ**, hace constar que con fecha veintiuno de febrero del dos mil veintidós tomó posesión como Titular de éste Juzgado el **LICENCIADO HONORIO HERRERA ROBLES**, lo anterior con fundamento en el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- Conste.-

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veinticuatro de febrero de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1138/2021** , relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el ***** , por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas la **Licenciada ******* 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:

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

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

II. El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece como competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, como sucede en el caso, que se ejercita acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

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

“A.- Para que por sentencia definitiva se declare vencido anticipadamente el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado por mi poderdante, en fecha diecinueve de agosto de dos mil once, que consta en la escritura pública número **QUINCE MIL NOVENTA Y NUEVE** del volumen **TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE** del protocolo del notario público número treinta y ocho de los del Estado, la Licenciada **IRMA MARTÍNEZ MACÍAS**, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir a la demandada el reembolso insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado de las establecidas en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** correspondiente al **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**.

Es el caso que la ahora demandada realizó **54** pagos para la amortización de su crédito, en las fechas y por las cantidades que a continuación se describen:

07 de septiembre 2011	0.473 VSMM	(cero punto cuatrocientos setenta y tres veces el salario mínimo mensual).
20 de septiembre de 2011	0.6980 VSMM	(cero punto seis mil novecientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
28 de septiembre de 2011	0.3020 VSMM	(cero punto tres mil veces el salario mínimo mensual).
20 de octubre de 2011	0.6980 VSMM	(cero punto seis mil novecientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
22 de noviembre de 2011	0.6980 VSMM	(cero punto seis mil novecientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
20 de enero de 2012	0.6980 VSMM	(cero punto seis mil novecientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
17 de febrero de 2012	0.6980 VSMM	(cero punto seis mil novecientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
27 de marzo de 2012	0.6980 VSMM	(cero punto seis mil novecientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
30 de mayo de 2012	0.591 VSMM	(cero punto quinientos noventa y un veces el salario mínimo mensual).

20 de junio de 2012	0.4330 VSMM	(cero punto cuatro mil trescientos treinta veces el salario mínimo mensual).
05 de noviembre de 2012	0.866 VSMM	(cero punto ochocientos sesenta y seis veces el salario mínimo mensual).
29 de enero de 2013	0.4190 VSMM	(cero punto cuatro mil ciento noventa veces el salario mínimo mensual).
01 de febrero de 2013	0.0140 VSMM	(cero punto cero, ciento cuarenta veces el salario mínimo mensual).
11 de febrero de 2013	0.4190 VSMM	(cero punto cuatro mil ciento noventa veces el salario mínimo mensual).
26 de febrero de 2013	0.0310 VSMM	(cero punto cero, trescientos diez veces el salario mínimo mensual).
22 de abril de 2013	0.4490 VSMM	(cero punto cuatro mil cuatrocientos noventa veces el salario mínimo mensual).
10 de junio de 2013	0.4490 VSMM	(cero punto cuatro mil cuatrocientos noventa veces el salario mínimo mensual).
21 de junio de 2013	0.7020 VSMM	(cero punto siete mil veinte veces el salario mínimo mensual).
22 de julio de 2013	0.4520 VSMM	(cero punto cuatro mil quinientos veinte veces el salario mínimo mensual).
29 de agosto de 2013	0.4520 VSMM	(cero punto cuatro mil quinientos veinte veces el salario mínimo mensual).
21 de octubre de 2013	0.4520 VSMM	(cero punto cuatro mil quinientos veinte veces el salario mínimo mensual).
20 de diciembre de 2013	0.4520 VSMM	(cero punto cuatro mil quinientos veinte veces el salario mínimo mensual).
20 de febrero de 2014	0.3670 VSMM	(cero punto tres mil seiscientos setenta veces el salario mínimo mensual).
30 de julio de 2014	0.736 VSMM	(cero punto setecientos treinta y seis veces el salario mínimo mensual).
19 de agosto de 2014	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
22 de septiembre de 2014	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
25 de noviembre de 2014	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
29 de diciembre de 2014	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
30 de enero de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
19 de febrero de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
23 de marzo de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
30 de abril de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
05 de junio de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
13 de julio de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
03 de septiembre de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
20 de octubre de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
01 de diciembre de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
23 de diciembre de 2015	0.7010 VSMM	(cero punto siete mil diez veces el salario mínimo mensual).
29 de enero de 2016	0.7030 VSMM	(cero punto siete mil treinta veces el

		salario mínimo mensual).
23 de febrero de 2016	0.7030 VSMM	(cero punto siete mil treinta veces el salario mínimo mensual).
07 de marzo de 2016	0.0310 VSMM	(cero punto cero, trescientos diez veces el salario mínimo mensual).
07 de mayo de 2016	0.94 VSMM	(cero punto noventa y cuatro veces el salario mínimo mensual).
07 de julio de 2016	0.492 VSMM	(cero punto cuatrocientos noventa y dos veces el salario mínimo mensual).
29 de noviembre de 2017	0.0020 VSMM	(cero punto cero, cero, veinte veces el salario mínimo mensual).
30 de noviembre de 2017	0.1620 VSMM	(cero punto mil seiscientos veinte veces el salario mínimo mensual).
15 de diciembre de 2017	0.1480 VSMM	(cero punto mil cuatrocientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
28 de febrero de 2018	0.0780 VSMM	(cero punto, cero, setecientos ochenta veces el salario mínimo mensual).
30 de abril de 2018	0.0710 VSMM	(cero punto, cero, setecientos diez veces el salario mínimo mensual).
31 de mayo de 2018	0.0710 VSMM	(cero punto, cero, setecientos diez veces el salario mínimo mensual).
27 de octubre de 2018	0.3080 VSMM	(cero punto tres mil ochenta veces el salario mínimo mensual).
20 de noviembre de 2018	0.3150 VSMM	(cero punto tres mil ciento cincuenta veces el salario mínimo mensual).
20 de diciembre de 2018	0.3150 VSMM	(cero punto tres mil ciento cincuenta veces el salario mínimo mensual).
23 de enero de 2019	0.2800 VSMM	(cero punto dos mil ochocientos veces el salario mínimo mensual).
28 de febrero de 2019	0.3200 VSMM	(cero punto tres mil doscientos veces el salario mínimo mensual).

De los pagos que realizó la hoy demandada, únicamente la cantidad de **4.856 VSMM (CUATRO PUNTO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** se aplicó a disminuir el saldo capital que le fue otorgado, en virtud de que el resto fue aplicado al pago de los intereses ordinarios y demás accesorios pactados en el contrato base de la acción, de conformidad con lo establecido en la **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que se refiere a la aplicación de pagos, de lo anterior se desprende que al restar dicha cantidad al monto del crédito otorgado es por la cantidad de **115.5571 VSMM (CIENTO QUINCE PUNTO CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)**, da como resultado la cantidad de **110.7011 VSMM (CIENTO DIEZ PUNTO SIETE MIL ONCE VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL)** y que es la que se reclama como suerte principal.

B) El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de una tasa inicial del **5.2% (CINCO PUNTO DOS POR CIENTO)** anual sobre saldos insolutos. Prestación que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento, desde el mes de **MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE** y hasta su total liquidación.

C) El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón de una tasa inicial del **9.4% (NUEVE PUNTO CUATRO POR CIENTO)** anual más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento, desde el mes de **MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE** y hasta su total liquidación.

D) La declaración judicial de los pagos realizados por el demandado y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada, en términos del artículo 49 del párrafo tercero de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

E) 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 truce 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.

F) Además de las cantidades que se reclaman con antelación les demando el pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”

Basándose para ello en los hechos del uno al nueve, narrados en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la siete del expediente en que se actúa.

Por su parte los demandados
***** y ***** ,
no obstante haber sido debidamente emplazados a juicio, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.

En los anteriores términos se tiene fijada la litis en el presente juicio, correspondiendo a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La vía especial hipotecaria es procedente, ya que la acción intentada es la hipotecaria y su procedimiento se encuentra especialmente regulado en el Capítulo Tercero del Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el contrato fundatorio de la acción consta en escritura pública debidamente registrada en términos del artículo 549 del ordenamiento antes citado, y se demanda precisamente el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado con hipoteca.

En efecto, el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la letra dice:

“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”.

V. Acto continuo, se aborda al estudio de la acción ejercitada, encontrando que el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, a la vez que constituye el fundamento de la vía en que se actúa, se configura como sustento legal de la acción hipotecaria que nos ocupa.

Del numeral en mención y que fue transcrito en el considerando que antecede, se obtiene que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

1.- Que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

2.- Que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse.

El acto jurídico base de la acción lo es un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha diecinueve de agosto de dos mil

once, tirada ante la fe de la licenciada ***** , notaria pública número ***** de los del estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número ***** del libro ***** , de la sección segunda del Municipio de Aguascalientes, en fecha veintitrés de noviembre de dos mil once, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra agregado a fojas de la veinticuatro a la treinta de autos, por haberse acompañado al escrito inicial de demanda, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora bien, en la cláusula segunda del mencionado instrumento notarial, la parte demandada para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo por el contrato, constituyó hipoteca a favor del ***** , respecto del departamento ubicado en la calle ***** número ***** , lote con las coordenadas número ***** , que representan a la manzana mediante a los dos primeros números, y al lote mediante el tercer número, de la Unidad Habitacional ***** , de esta ciudad, con una superficie común de doce punto siete mil trescientos veinticuatro metros cuadrados, superficie construida de sesenta y dos punto cuatro mil seiscientos un metros cuadrados, indiviso dieciséis punto seis mil seiscientos sesenta y siete por ciento, y las medidas y colindancias que se desprenden del contrato basal.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código Procesal Civil.

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

De acuerdo con la cláusula segunda del accionario así como con la carta de condiciones financieras definitivas, el ***** otorgó a la ahora parte demandada un crédito simple por la cantidad de **ciento quince punto cinco mil quinientos setenta y un veces el**

salario mínimo mensual, equivalente a doscientos diez mil ciento cuarenta y tres pesos con noventa y nueve centavos moneda nacional a la fecha de firma del contrato, cantidad que la ahora parte demandada dispuso al momento de la firma de la escritura.

Asimismo, de conformidad con la cláusula octava del documento Condiciones Generales de Contratación el plazo para el pago del saldo de capital sería de treinta años contados a partir de la firma del contrato.

Conforme a la cláusula décima del documento Condiciones Generales de Contratación en relación con la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, las partes pactaron que el saldo de capital causaría intereses por cada período mensual a una tasa de interés del **cinco punto dos por ciento anual**.

De igual manera, respecto lo pactado por las partes en la cláusula décima segunda del documento Condiciones Generales de Contratación, en caso que la ahora demandada no realizara íntegramente el pago de una o más amortizaciones mensuales a más tardar en las fechas de pago pertinentes, conforme a la cláusula novena del referido documento, intereses moratorios sobre el saldo de capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de las obligaciones de pago de dichas amortizaciones, los cuales serían calculados aplicando la tasa anual de interés moratorio sobre el saldo de capital, por el tiempo que dure la mora en el pago de dichas amortizaciones, por lo que en relación con la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, la tasa de interés moratorio sería a razón de sumar la tasa anual del cuatro punto dos por ciento y la tasa de interés ordinario aplicable (cinco punto dos por ciento anual) dando como resultado una tasa del **nueve punto cuatro por ciento anual**.

En la cláusula vigésima primera del multicitado documento denominado Condiciones Generales de Contratación, las partes pactaron que además de los casos en que la ley así lo ordene, el ***** podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo a la ahora demandada, ni declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagársele en términos del contrato,

si entre otras, el trabajador no pagara puntualmente e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito.

Ahora bien, la parte actora en el punto octavo del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que los ahora demandados se han abstenido de pagar en tiempo y forma los pagos correspondientes desde el mes de marzo de dos mil diecinueve.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora además del documento base, ya analizado, ofreció los siguientes elementos de prueba:

Documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento notarial número quince mil noventa y nueve, volumen trescientos ochenta y nueve, pasado ante la fe de la notaría pública número treinta y ocho de las del Estado, relativo a medios preparatorios a juicio; visible a fojas de la veinticuatro a la treinta de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por una parte por el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores** representado en ese acto por el contador público Salvador García Arriaga y por otra parte Jazmín Teresita de Jesús Díaz R. Esparza como “el trabajador” con el consentimiento de su esposo Jonathan Omar Marmolejo Morales, el cual ya fue analizado con anterioridad.

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

Cabe hacer mención, que la parte actora acompañó a su escrito de demanda diversos documentos que no fueron ofrecidos en el escrito de pruebas, por lo que el suscrito juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda. En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo

91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior, se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.

En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

Por lo anterior, además de las pruebas que ya fueron valoradas por haber sido ofrecidas, se analizan de igual forma los siguientes documentos, que como ya se mencionó, fueron acompañados al escrito de demanda:

Documental privada, consistente en una notificación de adeudo y requerimiento de pago de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, expedida por la apoderada legal de la parte actora, la licenciada ***** , visible a foja ocho de los autos, al cual se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el

artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien es cierto, se trata de un documento privado, elaborado por la propia parte oferente de la prueba (apoderado legal de la parte actora), el mismo no fue objetado por la demandada, por lo que con el mismo se acredita que la parte actora requirió por el pago del adeudo a la demandada respecto del adeudo derivado del contrato accionario, ante la presencia de dos testigos, la primera de nombre ***** y el segundo de nombre ***** en la fecha señalada.

Documental pública, consistente en las copias certificadas del instrumento notarial numero ***** libro ***** , de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veinte, otorgado ante la fe del fedatario público número ***** de los de la Ciudad de México, el licenciado ***** , visible a fojas de la once a la veintiuno, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende el poder limitado que otorgó ***** a favor de ***** , y con el cual esta última acredita la representación de la parte actora.

Con base en lo anterior, al relacionar entre sí las probanzas que han quedado precisadas tal y como lo exige el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atento al valor probatorio que se les ha concedido, fundamentalmente con la prueba documental pública consistente en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, se concluye que la acción real hipotecaria ejercitada en este juicio en términos del artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, quedó plenamente acreditada, ya que se logró probar la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en que la parte actora fundamenta sus pretensiones, así como la existencia de una causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pactada en la cláusula

vigésima primera del documento denominado Condiciones Generales de Contratación, toda vez que la parte demandada no contestó la demanda y por lo tanto, no acreditó haber realizado el pago de las amortizaciones mensuales que la parte actora reclama, en la forma convenida en el contrato base de la acción, siendo que en tal sentido tenía la carga de la prueba, 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 carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del Código Adjetivo de la Materia.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal 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.”

De ahí, que resulte procedente la acción intentada en el presente juicio.

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 vencido anticipadamente.

Se declara que la parte actora ***** , sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y los demandados ***** y ***** , no contestaron la demanda.

Se declara el vencimiento del plazo otorgado en documento base de la acción, dado que la parte demandada incurrió en una de las causales de vencimiento previstas en la cláusula vigésima primera del documento denominado Condiciones Generales de Contratación.

Se condena a la parte demandada ***** y ***** , a pagar a la parte actora la cantidad de ciento diez punto siete mil once Unidades de Medida y Actualización Mensual, lo anterior atendiendo a

la reforma constitucional de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis respecto a la desindexación de salario mínimo, por concepto de suerte principal, equivalentes al día del dictado de la sentencia a la cantidad de **trescientos veintitrés mil ochocientos diez pesos con sesenta y ocho centavos** como suerte principal.

En el entendido de que la cantidad anterior es el resultado de multiplicar ciento diez punto siete mil once Unidades de Medida y Actualización Mensual por la cantidad de \$2,925.09 (dos mil novecientos veinticinco pesos 09/100 m.n.) que es el valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización correspondiente al año dos mil veintidós, (año que corresponde a la fecha en que se dicta la presente sentencia, valor que fue verificado en la página de internet con el link: <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>).

Cabe hacer mención que la conversión a Unidades de Medida y Actualización Mensual debe realizarse al momento de emitir la sentencia definitiva que nos ocupa, lo anterior es así, tomando en cuenta que una vez que se determina procedente el pago de la suerte principal reclamada, inicia el procedimiento de liquidación, regulación, determinación, cuantificación o tasación, pues al existir ya una condena por dicho concepto únicamente queda pendiente su traducción a cantidad líquida, resultando indudable que al ser su imposición una de las consecuencias derivadas de la emisión de la sentencia definitiva, es incuestionable que su cuantificación se debe realizar a la fecha del dictado del presente veredicto, al ser éste quien define la responsabilidad de quien debe indemnizarlas, y es precisamente el dictado de la sentencia la que define el costo real actualizado del concepto reclamado.

Lo anterior, encuentra su sustento por analogía en la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitida con motivo de la resolución de contradicción de tesis 98/2005-PS, entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, visible en el tomo XXIII, enero de dos mil seis, página 262, de contenido literal:

“COSTAS. DEBEN CUANTIFICARSE CONFORME A LA LEY VIGENTE EN LA FECHA EN QUE SE DICTA LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Los artículos [140 y 141 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#) establecen el sistema para la condena en costas, su tramitación y la parte a quien corresponde regularlas, así como la forma de liquidarlas. Ahora bien, las costas representan el conjunto de gastos que origina el proceso para los litigantes, comprendiendo el importe de los honorarios de los abogados y los necesarios para desahogar las diligencias solicitadas durante aquél; por ello son de naturaleza procesal y, aunque se les considera accesorias de la sentencia pronunciada en el juicio principal, son independientes en tanto que no están ligadas ni dependen del derecho sustancial reconocido en aquélla. En ese orden de ideas, una vez que el pago de costas ha sido declarado procedente por el órgano jurisdiccional en la sentencia definitiva, inicia la etapa de liquidación, regulación, determinación, cuantificación o tasación, pues si ya se impuso la condena, sólo queda traducirla a cantidad líquida. En consecuencia, si la materia de las costas causadas pertenece al ámbito procesal porque tienen su origen en el proceso y están reglamentadas por las leyes procesales, además de que su imposición es una de las consecuencias derivadas de la sentencia, resulta indudable que deben cuantificarse de acuerdo con la ley vigente en la fecha en que se dicte dicha sentencia, que es en donde se define la responsabilidad de quien debe indemnizarlas. Lo anterior, en tanto las costas son erogaciones por todo el proceso, y sólo al dictarse sentencia se puede tener conocimiento de su costo real actualizado; adicionalmente, no se causan en todos los juicios, y es sólo hasta que se surte la hipótesis específica que se actualiza la obligación de su pago.”

Se condena a la parte demandada *****
y ***** , al pago de **intereses ordinarios** generados desde marzo de dos mil diecinueve más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del **cinco punto dos por ciento anual**, previa regulación en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada *****
y ***** , al pago de **intereses moratorios** generados desde la fecha en que el demandado se constituyó en mora, es decir, la fecha del último pago reconocido por la actora, comprendidos desde marzo de dos mil diecinueve más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del **nueve punto cuatro por ciento anual**, previa regulación en ejecución de sentencia.

Ahora bien, no ha lugar a declarar que los pagos efectuados por la demandada se aplicarán a favor de la parte actora en términos del artículo 49 párrafo tercero de la Ley del ***** , toda vez que según lo establece el citado artículo, dicha circunstancia se actualiza en ciertos casos, siempre y cuando las viviendas hayan sido financiadas directamente por el Instituto, siendo el caso que quien vendió el inmueble fue un tercero ***** , según se advierte del propio instrumento en que se contiene el contrato fundatorio de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la novena época; Registro: *****; Instancia: Primera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Enero de 2007; Materia(s): Administrativa; Tesis: 1a./J. 78/2006; Página: 156, cuyo rubro y texto señalan:

“CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL *** PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. LAS REGLAS SOBRE RESCISIÓN Y SUS CONSECUENCIAS, PREVISTAS POR EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY RELATIVA, SÓLO SON APLICABLES RESPECTO DE INMUEBLES FINANCIADOS DIRECTAMENTE POR EL INSTITUTO, CUANDO HAYAN SIDO CONSTRUIDOS CON RECURSOS DEL MISMO.** De la interpretación de los artículos 30. y 42 de la Ley del ***** se advierte, por una parte, que el objeto de ese organismo consiste en administrar los recursos del ***** , así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores

*obtener un crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas; y, por otra, que los recursos de dicho Instituto serán destinados, en primer término, al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores mediante créditos que les otorgue el aludido Instituto; pero también podrán destinarse a la adquisición en propiedad de habitaciones, a la construcción de vivienda, a la reparación, ampliación o mejora de habitaciones, o al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores. De ahí que el segundo párrafo del artículo 49 de la Ley mencionada, al utilizar la frase "viviendas financiadas directamente por el instituto", distingue entre las que fueran construidas con recursos propios del ***** y las que con motivo del otorgamiento de un crédito pudiera adquirir el trabajador de un tercero, sean nuevas o usadas, como lo dispone el artículo 41 del citado ordenamiento. Por tanto, es incuestionable que las reglas especiales de rescisión, incluyendo las consecuencias previstas en el referido artículo 49, como son la desocupación y entrega del inmueble, así como la aplicación de los pagos a favor del Instituto por concepto de uso de la vivienda, no son aplicables a los contratos de crédito para adquisición de casas habitación que no hubiesen sido financiadas directamente por el propio *****."*

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados ***** y ***** , al pago de gastos y costas a favor de la actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple 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 del Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo. Se declara que la parte actora ***** , sí probó su acción de vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, y los demandados ***** y ***** * no contestaron la demanda.

Tercero. Se declara el vencimiento del plazo otorgado en documento base de la acción, dado que la parte demandada incurrió en una de las causales de vencimiento previstas en la cláusula vigésima primera del documento denominado Condiciones Generales de Contratación.

Cuarto. Se condena a la parte demandada ***** y ***** , a pagar a la parte actora la cantidad de **trescientos veintitrés mil ochocientos diez pesos con sesenta y ocho centavos**, como suerte principal.

Quinto. Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago de **intereses ordinarios** generados desde marzo de dos mil diecinueve más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del **cinco punto dos por ciento anual**, previa regulación en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago de **intereses moratorios** generados desde la fecha en que el demandado se constituyó en mora, es decir, la fecha del último pago reconocido por la actora, comprendidos desde marzo de dos mil diecinueve más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del **nueve punto cuatro por ciento anual**, previa regulación en ejecución de sentencia.

Séptimo. Se absuelve a los demandados ***** y ***** , de la prestación que se le reclama en el inciso d) del capítulo correspondiente del escrito inicial de demanda.

Octavo. Se condena a los demandados ***** y ***** , al pago de gastos y costas a favor de la actora, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia

Noveno. Hágase trance y remate de lo hipotecado, y con su producto pago a la parte actora si la parte demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

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.

Décimo primero. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma el **licenciado Honorio Herrera Robles, Juez Primero de lo Civil** del Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza la **licenciada Blanca Esthela Solís López**. Doy fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Primero Civil

Lic. Blanca Esthela Solís López
Secretaria de Acuerdos

La licenciada Blanca Esthela Solís López, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **veinticinco de febrero de dos mil veintidós**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

Adriana S.

El(La) Licenciado(a) BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, 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 1138/2021 dictada en veinticuatro de febrero del dos mil veintidos por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de DIECINUEVE 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.