

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA.- Conste.-

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a once de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0938/2020**, relativo al juicio **Especial Hipotecario** que en ejercicio de la acción real hipotecaria, promovió el ***** , en contra de ***** y ***** , encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

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.

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

II. La suscrita 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 ***** , las siguientes prestaciones:

“A.- Para que por Sentencia Definitiva se declare vencido anticipadamente el CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado con mi poderdante, con fecha seis de abril del dos mil once, que consta en la escritura pública número *** del volumen ***** , del protocolo del Notario Público número ***** de los del Estado el Licenciado ***** , 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 del capital, intereses, y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de rescisión anticipado de las establecidas en la Cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA correspondiente al anexo “A” del mencionado contrato. Es el caso que el ahora demandado realizó diversos pagos para la amortización de su crédito; en las fechas y por las cantidades que a continuación se describen:**

Año 2011

07 de mayo	2.1470 VSMM	(dos punto un mil cuatrocientos setenta veces el salario mínimo mensual)
07 de julio	2.4810 VSMM	(dos punto cuatro mil ochocientos diez veces el salario mínimo mensual)
07 de septiembre	2.4720 VSMM	(dos punto cuatro mil setecientos veinte veces el salario mínimo mensual)

01 de noviembre	2.4770 VSMM	(dos punto cuatro mil setecientos setenta veces el salario mínimo mensual)
-----------------	-------------	--

Año 2012

01 de enero	2.4870 VSMM	(dos punto cuatro mil ochocientos setenta veces el salario mínimo mensual)
01 de marzo	2.3310 VSMM	(dos punto tres mil trescientos diez veces el salario mínimo mensual)
07 de mayo	2.3130 VSMM	(dos punto tres mil ciento treinta veces el salario mínimo mensual)
07 de julio	2.3670 VSMM	(dos punto tres mil seiscientos setenta veces el salario mínimo mensual)
07 de septiembre	2.4450 VSMM	(dos punto cuatro mil cuatrocientos cincuenta veces el salario mínimo mensual)
07 de noviembre	2.3590 VSMM	(dos punto tres mil quinientos noventa veces el salario mínimo mensual)

Año 2013

07 de enero	2.2190 VSMM	(dos punto dos mil ciento noventa veces el salario mínimo mensual)
07 de marzo	2.2210 VSMM	(dos punto dos mil doscientos diez veces el salario mínimo mensual)
07 de mayo	2.3520 VSMM	(dos punto tres mil quinientos veinte veces el salario mínimo mensual)
07 de julio	2.3650 VSMM	(dos punto tres mil setecientos cincuenta veces el salario mínimo mensual)
07 de septiembre	2.4020 VSMM	(dos punto cuatro mil veinte veces el salario mínimo mensual)
07 de noviembre	1.0240 VSMM	(uno punto doscientos cuarenta veces el salario mínimo mensual)

Año 2014

12 de noviembre	0.2040 VSMM	(punto dos mil seiscientos diez veces el salario mínimo mensual)
-----------------	-------------	--

Año 2015

20 de febrero	0.2660 VSMM	(cero punto dos mil seiscientos sesenta veces el salario mínimo mensual)
15 de abril	0.1400 VSMM	(cero punto mil cuatrocientos veces el salario mínimo mensual)
27 de mayo	0.1350 VSMM	(cero punto mil trescientos cincuenta veces el salario mínimo mensual)
25 de junio	0.1470 VSMM	(cero punto mil cuatrocientos setenta veces el salario mínimo mensual)
23 de septiembre	0.8450 VSMM	(cero punto ocho mil cuatrocientos cincuenta veces el salario mínimo mensual)
09 de diciembre	0.4550 VSMM	(cero punto cuatro mil quinientos cincuenta veces el salario mínimo mensual)

Año 2016

16 de mayo	0.4810 VSMM	(cero punto cuatro mil ochocientos diez veces el salario mínimo mensual)
27 de agosto	0.4950 VSMM	(cero punto cuatro mil novecientos cincuenta veces el salario mínimo mensual)
07 de septiembre	0.0880 VSMM	(cero punto ochocientos ochenta veces el salario mínimo mensual)

Año 2017

30 de noviembre	0.1900 VSMM	(cero punto mil novecientos veces el salario mínimo mensual)
15 de diciembre	0.1200 VSMM	(cero punto mil doscientos veces el salario mínimo mensual)

Año 2018

07 de marzo	0.0070 VSMM	(cero punto setenta veces el salario mínimo mensual)
-------------	-------------	--

23 de julio	0.4360 VSMM	(cero punto cuatro mil trescientos sesenta veces el salario mínimo mensual)
21 de agosto	0.4210 VSMM	(cero punto cuatro mil doscientos diez veces el salario mínimo mensual)
25 de octubre	0.3290 VSMM	(cero punto tres mil doscientos noventa veces el salario mínimo mensual)

Año 2019

23 de enero	0.0200 VSMM	(cero punto doscientos veces el salario mínimo mensual)
07 de marzo	0.0240 VSMM	(cero punto doscientos cuarenta veces el salario mínimo mensual)
14 de junio	0.4560 VSMM	(cero punto cuatro mil quinientas sesenta veces el salario mínimo mensual)
07 de noviembre	0.4090 VSMM	(cero punto cuatro mil noventa veces el salario mínimo mensual)

De los pagos que realizo la hoy demandada, únicamente la cantidad de ***** 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 TERCERA DEL ANEXO "A" DEL CONTRATO APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que se refiere a la aplicación de pagos; de lo anterior se desprende que al restar dichas cantidades al monto del crédito otorgado que es ***** , da como resultado la cantidad de ***** 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 de **8.2%** anual sobre saldos insolutos. Prestación, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE A LA FECHA**, hasta su total liquidación.

Cantidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedó pactado en el documento Base de la Acción.

C).- El pago de INTERESES MORATORIOS no cubiertos a razón de la tasa anual del **4.2%** y la tasa anual de interés ordinario dando como resultado el **12.4%** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación está, que deberá ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **ENERO DEL DOS MIL VEINTE A LA FECHA** hasta su total liquidación.

Cantidad que se determinara y se actualizara en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción.

D).- La Declaración Judicial de que 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 párrafo Tercero de la Ley del
*****.

E).- En caso de que no haga pago liquido de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría con todo respeto, se haga trance y remate del bien inmueble otorgado en garantía a favor de mi representada materia del presente juicio y con su producto se cubra el adeudo reclamado.

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

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

Los demandados ***** , 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.

Para acreditar los anteriores extremos, la parte actora exhibió como documento fundatorio el primer testimonio de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha seis de abril de dos mil once, tirada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** de los del Estado, mismo que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ***** del libro ***** , de la sección ***** del municipio de Aguascalientes, de fecha ocho de junio de dos mil once, según consta en autos del expediente en que se actúa y cuyo primer testimonio obra a fojas de la diecisiete a la veintiséis de los autos, el cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En esa tesitura, en la cláusula segunda del contrato base de la acción, la parte demandada, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo por el contrato, constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del ***** , respecto del departamento número ***** , ubicado en la calle ***** , manzana y lote **** de la unidad habitacional ***** de esta ciudad, con 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 séptima de las condiciones generales de contratación con relación a la segunda en el numeral ocho en el anexo "A", así como la carta de condiciones financieras definitivas, el ***** otorgó a los ahora demandados un crédito simple por la cantidad de doscientos veintidós mil doscientos sesenta y tres punto ochenta y un pesos moneda nacional, equivalente a ciento veintidós punto dos mil doscientos dieciocho veces el salario mínimo mensual, cantidad que de conformidad con la cláusula citada el acreditado dispuso al momento de la firma de la escritura la cual sirve como el recibo más amplio y eficaz que en derecho corresponda.

Asimismo, de conformidad con la cláusula octava del anexo "A", el plazo para el pago del saldo de capital sería de treinta años contados a partir de la firma del contrato, obligándose a pagar al ahora demandado, el saldo de capital, así como los intereses que se devenguen en los términos del citado contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de trescientas sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas.

Conforme a la cláusula décima con relación a la cláusula segunda del anexo "A" en el punto treinta y cuatro, el saldo de capital causaría intereses ordinarios por cada periodo mensual, a razón de la tasa anual inicial señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas de ocho punto dos por ciento.

Ahora bien, de conformidad con la cláusula décima segunda del anexo "A" con relación a la segunda punto treinta y tres, pactaron que en caso de que el ahora demandado no realizara íntegramente el pago de una o más amortizaciones mensuales a más tardar en la fecha de pago pertinente, pagará intereses moratorios sobre el saldo del capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de la obligación de pago a razón de una tasa anual que resulta

de sumar la tasa anual de cuatro punto dos por ciento a la tasa anual de interés ordinario, según lo pactado en la carta de condiciones financieras definitivas.

En la cláusula vigésima primera del anexo "A", 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 los ahora demandados, 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 le diera al crédito otorgado un fin distinto del convenido, los datos proporcionados por el trabajador en la solicitud de inscripción de crédito o documentos presentados al ***** fueren falsos, el trabajador grava o transmita total o parcialmente la propiedad del inmueble sin permiso previo, el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo y no se mantenga en buen estado, no realizara puntualmente e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere.

Ahora bien, la parte actora en el punto nueve del capítulo de hechos de su escrito de demanda, argumentó que los ahora demandados se abstuvieron de pagar en tiempo y forma desde el mes de diciembre de dos mil diecinueve a la fecha.

Para acreditar los extremos de su acción la parte actora ofreció los siguientes elementos de prueba:

a) CONFESIONAL, a cargo de ***** , la cual fuera desahogada en audiencia de diecinueve de enero de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas setenta y cinco y setenta y seis de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que se le declaró confeso de que *en fecha seis de abril de dos mil once que celebró un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con*

el *****; que en el contrato referido se le otorgó un crédito por la cantidad de 122.2218 (ciento veintidós punto dos mil doscientos dieciocho) veces el salario mínimo mensual vigente, equivalente a la fecha de firma a \$222,263.81 (doscientos veintidós mil doscientos sesenta y tres punto ochenta y uno pesos 81/100 M.N.); que constituyó hipoteca a favor del ***** sobre el departamento marcado con el número ***** ubicado en la calle ***** , manzana y lote **** de la Unidad Habitacional ***** de esta Ciudad, para garantizar el pago del crédito otorgado; que reconoce que se obligó a pagar como parte de las amortizaciones mensuales, un interés ordinario a razón de tasa anual de interés de 8.2% (ocho punto dos por ciento) anual sobre el saldo insoluto; que reconoce que incumplió con el pago de las amortizaciones correspondientes a los meses de diciembre de dos mil diecinueve a la fecha; que aceptó que la abstención de pago daría lugar a la parte actora a exigir el pago del saldo insoluto, intereses y accesorios legales.

Por cuanto hace a que se le declaró confeso de que reconoce adeudar al ***** la cantidad de 110.2218 (ciento diez punto dos mil doscientos dieciocho) veces el salario mínimo mensual vigente, no se le otorga valor probatorio alguno, toda vez que tal situación se encuentra desvirtuada con la propia confesión de la actora en el sentido de que la cantidad adeudada es menor, es decir, la de ciento diez punto dos mil ciento noventa y ocho veces el salario mínimo mensual.

b) CONFESIONAL, a cargo de ***** , la cual fuera desahogada en audiencia de diecinueve de enero de dos mil veintidós, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas setenta y siete y setenta y ocho de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que se le declaró confesa de que en fecha seis de abril de dos once, dio su consentimiento para que el C. ***** celebrara un contrato de

Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con el *****; que constituyó Hipoteca a favor del *****, sobre el departamento en el contrato base para garantizar el pago del crédito otorgado; que el objeto de dicha hipoteca lo es garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de apertura de crédito simple de garantía hipotecaria en virtud del régimen matrimonial que lo une a *****; que reconoce que el incumplimiento de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las amortizaciones convenidas origina vencimiento anticipado del contrato objeto de la controversia; que reconoce que incumplió con el pago de las amortizaciones correspondientes a la mensualidad de diciembre de dos mil diecinueve a la fecha.

Por cuanto hace a que se le declaró confesa de que reconoce adeudar al ***** la cantidad de 110.2218 (ciento diez punto dos mil doscientos dieciocho) veces el salario mínimo mensual vigente, no se le otorga valor probatorio alguno, toda vez que tal situación se encuentra desvirtuada con la propia confesión de la actora en el sentido de que la cantidad adeudada es menor, es decir, la de ciento diez punto dos mil ciento noventa y ocho veces el salario mínimo mensual.

c) DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en las copias certificadas del testimonio relativo al instrumento público número ***** del volumen ***** pasado ante la fe del Notario Público número ***** de los del Estado, mismo que corre agregado de la foja diecisiete a la treinta y seis de los autos, y que ya fue valorado con anterioridad.

d) DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en las copias certificadas del instrumento público número ***** del libro ***** pasado ante la fe del Notario Público número ***** de la Ciudad de México, mismo que corre agregado

de la foja cinco a la quince de los autos, a la que se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedidas por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, y de las que se desprende el poder limitado que otorga el ***** , a favor de la Licenciada ***** .

e) Documental Pública, consiste en e Instrumento Público número ***** del volumen ***** pasado ante la fe del Notario Público número ***** de la Ciudad de México, mismo que corre agregado de la foja cincuenta y cuatro a la sesenta y cinco de los autos, a la que se le concede valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, y de la que se desprende el poder limitado que otorga el ***** , a favor del Licenciado ***** .

f). Presuncionale 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

Ahora bien, del escrito inicial de demanda se advierte que la parte actora exhibió diverso documento relativo al certificado de libertad o existencia de gravámenes, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlo conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos en los que fundan sus acciones o excepciones, se exhiban anexos a la demanda o contestación, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de los mismos se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda o contestación

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, se procede a valorar el siguiente documento:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, mismo que obra a fojas treinta y ocho y treinta y nueve, y que goza de valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado en virtud de haber sido expedido por un servidor público en el ejercicio de sus funciones; medio de

convicción con el que se acredita el gravamen hipotecario a favor del ***** , inscrito en la sección segunda de Aguascalientes en el libro ***** con número de inscripción ***** de fecha ocho de junio de dos mil once.

Por consiguiente, el incumplimiento imputado por la parte actora a la parte reo no fue desvirtuado, pues la parte demandada no contestó la demanda entablada en su contra, y por tanto no opuso defensa o excepción alguna, por lo que no acreditó que dio cumplimiento con las obligaciones contraídas en el concurso de voluntades basamento de la litis, siendo 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 carga de la prueba previstas en los artículos 235 y 236 del Código Adjetivo de la Materia.

El incumplimiento de la parte demandada, hace procedente la acción de vencimiento al ser una obligación de plazo cumplido, 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 que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

No hay excepciones que estudiar de la parte demandada ***** , al no haber realizado contestación a la demanda.

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

VII. 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 una de las causales de vencimiento previstas en la cláusula vigésima primera del anexo "A" del contrato fundatorio de la acción.

Se condena a la parte demandada ***** y ***** , a pagar a la parte actora la cantidad de ciento diez punto dos mil ciento noventa y ocho 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 veintidós mil cuatrocientos dos pesos con ochenta y tres centavos**, como suerte principal.

En el entendido de que la cantidad anterior es el resultado de multiplicar ciento diez punto dos mil ciento noventa y ocho Unidades de Medida y Actualización Mensual por la cantidad de dos mil novecientos veinti cinco pesos nueve centavos moneda nacional, 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/>).

Lo anterior es así ya que si bien el accionante reclamó el referido concepto en la cantidad señalada en VSMM, sin embargo, la conversión a Unidades de Medida y Actualización Mensual debe realizarse al momento de emitir la sentencia definitiva que nos ocupa, ya que 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 los 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 el mes de diciembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del ocho punto dos por ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago de intereses moratorios generados a partir del mes de enero de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón de una tasa anual fija que resulta de sumar tasa anual del cuatro punto dos por ciento a la tasa anual de interés ordinario, previa regulación en ejecución de sentencia.

Ahora bien, no ha lugar a declarar que los pagos efectuados por los demandados se aplicarán a título de pago por el uso de la vivienda, como lo pide en la prestación marcada con el inciso D), toda vez que dicha consecuencia, según lo establece el artículo 49 de la Ley del ***** , 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: 173583; 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 INFONAVIT 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 3o. y 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se advierte, por una parte, que

el objeto de ese organismo consiste en administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, 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 Fondo Nacional de la Vivienda 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 Instituto."

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. La suscrita 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 causal de vencimiento.

CUARTO. Se condena a la parte demandada ***** y ***** , a pagar a la parte actora la cantidad de **trecientos veintidós mil cuatrocientos dos pesos con ochenta y tres centavos**, como suerte principal.

QUINTO. Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago de intereses ordinarios generados desde el mes de diciembre de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando

hasta el pago total del adeudo, a razón del ocho punto dos ciento anual, previa regulación en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago de intereses moratorios generados a partir del mes de enero de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón de una tasa anual fija tasa resultante de sumar la tasa anual del cuatro punto dos por ciento y la tasa anual de interés ordinario, previa regulación en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. No resulta procedente la prestación que se reclama en el inciso D) del capítulo correspondiente de la 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, 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 la **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, Juez del **Juzgado Segundo de lo Civil del Estado**, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **LICENCIADA KARIME FRAUSTO RASGADO**. Doy fe.

La **LICENCIADA KARIME FRAUSTO RASGADO**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles.

LGLH/Lprf*

El(La) Licenciado(a) **KARIME FRAUSTO GUARDADO**, 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 0938/2020 dictada en once de marzo del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de **VEINTITRÉS** 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.