



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a ****.

V i s t o s, los autos del expediente **** relativo al juicio **especial hipotecario** promovido por ****, en contra de ****, y siendo su estado de dictar **sentencia definitiva** se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles para el 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 al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo 142 fracción II Código de Procedimientos Civiles del Estado, que señala que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación o en su caso para la rescisión, siendo que en la cláusula *décima quinta* del contrato fundatorio de la acción, las partes se sometieron a la competencia de la jurisdicción de los Tribunales de ésta Ciudad de Aguascalientes, donde además de la territorialidad esta Autoridad 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 en el Estado, motivos por los cuales se tiene la idoneidad necesaria para resolver la controversia sometida a conocimiento.

III.- El actor ****, demandó a ****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A).- La declaración judicial del vencimiento anticipado del plazo para el pago del préstamo pactado en el contrato de mutuo simple

con interés y garantía hipotecaria que celebré con ****, en virtud de la falta de cumplimiento por el demandado a las obligaciones estipuladas en ese contrato, por falta de pago a los intereses ordinarios sobre el capital insoluto, pactados en la cláusula segunda de dicho contrato como se precisará en los hechos de este escrito de demanda. Prestación que se solicita con fundamento en sus cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, y octava incisos e).- y f).-; mutuo que consta en la escritura pública, pasada ante la fe del Notario Público ante quien fue levantada, documento fundatorio de la acción que se exhibe en primer testimonio notarial, junto con el presente escrito como se describe en los hechos de la demanda.

B).- La devolución y pago de la cantidad de **** Cantidad que le fue mutuada por el suscrito a **** y que no ha sido devuelta por él a mi parte, como suerte principal, en términos de la obligación derivada de las cláusulas primera, segunda tercera y octava incisos e).- y f).-; del contrato fundatorio de la acción, más sus accesorios, es con base en el cumplimiento del demandado a lo estipulado por las partes en el contrato de mutuo simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción y derivado del vencimiento anticipado reclamado.

C).- El remate, en pública subasta, del inmueble otorgado en garantía hipotecaria por el demandado ****, con la ubicación superficie, medidas y colindancias que se precisarán en el hecho marcado con el número 7.- de esta demanda y que también obran en el capítulo de ANTECEDENTES de la escritura pública que lo contiene y descrito en la cláusula novena del contrato base de la acción, las que se tienen aquí insertadas literalmente por obvio de espacio y tiempo para evitar repeticiones ociosas, esto, para cubrir el pago de la cantidad mutuada reclamada más sus accesorios, haciendo efectiva la garantía pactada en dicho contrato.

D).- El pago de intereses ordinarios del TRES POR CIENTO MENSUAL, desde el siete de noviembre del 2019, calculado sobre la cantidad mutuada al demandado por mi parte como consta en el citado contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria base de la acción en su cláusula segunda, durante todo el tiempo en que exista el adeudo



del demandado con mi parte hasta su pago total, adeudo reclamado en esta demanda. Interés que se calculará sobre dicha suerte principal o sobre el monto adeudado por el reo a mi parte, reclamado en esta demanda, en términos de la cláusula segunda del citado contrato de mutuo. Interés exento del Impuesto al Valor Agregado, de acuerdo al artículo quince, fracción décima inciso D) de la Ley relativa al mismo impuesto de acuerdo a lo pactado en el contrato.

y/o en su caso, si Usted lo considera la siguiente prestación:

E).- El pago de intereses moratorios un CUATRO PUNTO CINCO POR CIENTO MENSUAL, calculado sobre la cantidad mutuada al demandado por mi parte como consta en el citado contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria base de la acción en su cláusula segunda, durante todo el tiempo en que exista el adeudo del demandado con mi parte hasta su pago total, adeudo reclamado en esta demanda. Dicha tasa de interés que se calculará sobre dicha cantidad o la que no ha sido devuelta a mi persona, desde el siete de noviembre del 2019, fecha en que incurrió en mora el demandado.

F).- El pago de la cantidad de **** por concepto de daños y perjuicios que origine su incumplimiento por el hecho de que me veo en la necesidad de promover el presente juicio especial hipotecario para obtener el pago del capital mutuado y sus accesorios legales, en razón del vencimiento anticipado del plazo para el pago del préstamo pactado en el contrato de mutuo simple con interés y garantía hipotecaria y debido al simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones de la parte deudora pactadas en dicho contrato, como se desprende de la presente demanda, en términos de la cláusula décima fracción III del citado contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, base de la acción.

G).- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine”.

IV.- Los hechos en que se fundamenta la acción, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaren, en obvio de repetición, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución,

conforme lo dispone el numeral 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

El demandado ****, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante escrito presentado el veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

En relación a las prestaciones las contestó en lo esencial, negando que le asistiera razón al actor para demandar las prestaciones reclamadas; al efecto, refirió que no se actualizan los supuestos legales y requisitos de existencia del contrato de mutuo con garantía hipotecaria que su contraria alega se celebró, por no existir el objeto del contrato de mutuo, es decir, la entrega del dinero objeto de dicho acto jurídico, requisito para que se actualice la hipótesis prevista en el artículo 2255 del Código Civil del Estado, y que al faltar un elemento en dicho contrato el mismo resulta jurídicamente inexistente.

Aseveró, que de haber sido cierta la entrega de dinero, aunque aclaró que no lo es, se estaría transgrediendo la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con recursos de Procedencia Ilícita, norma de orden público que exige ajustarse a ella en caso de operaciones donde exista flujo de efectivo por más de seiscientos mil pesos; por lo que si el fedatario público que dice se celebró ese acto jurídico y omite cumplir con el protocolo de la citada ley federal, estaría transgrediendo dicha ley, lo que conlleva no solo a una sanción de índole penal para el mismo, sino que afectaría la validez de dicho acto jurídico. Por ese motivo se explica el motivo por el cual el fedatario no señaló las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que afirma se entregó el efectivo del que dice dar fe, ya que no existió dicha entrega.

Los hechos en que fundamentó su contestación a la demanda se tienen por reproducidos, en obvio de repetición, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que deba esta sentencia, atento a lo dispuesto por el artículo 83 del ordenamiento legal antes invocado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.



V.- Se procede al estudio de la vía intentada, la que se considera procedente, tal como se evidencia a continuación.

El artículo 549, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala que:

“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”.

En el caso concreto, se colman los supuestos que establece el numeral 549 antes aludido, pues la parte actora, para justificar la acción intentada, exhibió el testimonio de la escritura pública número ****, de fecha ****, otorgada ante el Notario Público número **** del Estado, licenciando ****, documento que consigna el “contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria”, celebrado entre ****, como “parte acreedora”, y ****, en carácter de “parte deudora”; documento que obra de la foja **diez a la doce** de autos, mismo que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo el número ****, del libro ****, de la sección ****, del Municipio de ****, de fecha ****.

Documento con pleno valor probatorio en el juicio, en términos de lo que al respecto es dispuesto por los artículos 281 en relación con el 341 ambos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por fedatario público en ejercicio de sus funciones.

Con lo anterior, se cumple el primero de los supuestos que, para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el diverso 549 del cuerpo normativo citado y que lo es, que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

En cuanto al segundo de los requisitos, la parte actora intenta la acción hipotecaria bajo el supuesto de que el demandado ****, ha incumplido con la obligación de pago contraída, de conformidad con el hecho marcado con el número **once** de su demanda, afirmando que su contraria se ha abstenido de cubrirle los intereses ordinarios pactados en la **cláusula segunda** del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, **al omitir pagarle a partir de la mensualidad correspondiente al siete de noviembre de dos mil diecinueve, así como las subsecuentes mensualidades** pactadas en dicho contrato de mutuo, incumpliendo con el mismo e incurriendo en mora, ya que a la vez se abstuvo de devolverle la cantidad mutuada pactada en la cláusula primera del contrato base.

Establece, además, que su contraria al haber omitido pagar dicha mensualidad y las siguientes, incumplió con el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria e incurrió con dicha omisión de pago en los supuestos contenidos en la cláusula octava, incisos e) y f) del fundatorio de la acción.

VI.- A continuación, se procede analizar la acción real hipotecaria ejercitada por ****, misma que se considera procedente, conforme a lo subsecuente.

El artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece:

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

En ese tenor, y de conformidad con el contenido del referido numeral 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se obtiene, que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

A).- La existencia de un mutuo a favor del actor.

B).- Que dicho mutuo se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

C).- Que el mutuo sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.



Así, la parte actora para acreditar los elementos constitutivos de su acción, ofreció la **documental pública**, consistente en el **instrumento notarial número ****, de fecha ******, misma que consigna el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, documento con pleno valor probatorio en términos de lo citado en el considerando anterior.

De la documental en mención se desprende, de su cláusula **primera**, que ****, reconoció adeudar al ahora actor, la cantidad de ****, misma que se manifestó fue entregada a la firma de dicha escritura, a favor de ****, de quien se hizo constar la manifestación respecto a que el dinero lo utilizaría para mejoras en el inmueble hipotecado, así como para incrementar su actividad comercial, asimismo declaró no tener necesidad urgente del dinero; en la cláusula **segunda** se pactó un **interés mensual ordinario a razón del tres por ciento mensual**, que se cubrirían **los días siete de cada mes**, en la inteligencia de que todo mes comenzado de intereses se tendría por transcurrido y se pagaría íntegro, pagándose después de este término, un interés moratorio que resultará de **la suma del interés normal más el punto cinco por ciento mensual sobre el capital**; asimismo en la cláusula **tercera** se pactó que la parte deudora, ahora demandada, se obligó a pagar la cantidad dada en mutuo en un plazo de **dieciocho** meses contados a partir de la firma de dicha escritura; en la cláusula **sexta**, pactaron respecto del pago, que el mismo se realizaría mediante cheque certificado a nombre de ****, como lugar de pago, sin requerimiento previo, para cualquiera de las obligaciones pecuniarias estipuladas en el instrumento, el ubicado en calle ****; en la cláusula **octava, inciso e)**, se estableció que el acreedor tendría derecho a dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado en el contrato, si la parte deudora no cumplía con las obligaciones asumidas en dicho contrato y en el **inciso f) de la referida cláusula**, se estableció que si la parte deudora dejare de cubrir un mes de interés, de igual forma se podría dar por vencido anticipadamente el contrato.

Asimismo, en la cláusula **novena**, en garantía del pago puntual y preferente de las obligaciones asumidas en el contrato, la parte deudora otorgó hipoteca en **primero lugar y grado a favor del acreedor**, respecto de **** con una superficie de **** y las medidas y colindancias que del documento base se desprenden; mientras que en la cláusula **décima**, se estableció como **“pena convencional”**, por el hecho de que la parte acreedora tuviere que promover juicio especial hipotecario para obtener el pago del capital mutuado y de sus accesorios legales, ya sea por vencimiento natural del plazo estipulado o por vencimiento anticipado debido al simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones de la parte deudora, ésta última se obligó a pagar como indemnización, la cantidad de ****.

Obra la **confesional** a cargo de ****, desahogada en audiencia del ocho de octubre de dos mil veintiuno *-visible de la foja doscientos veintidós a la doscientos veintiocho del expediente-*, al tenor del pliego que obra a foja doscientos diecinueve.

Probanza que se le concede valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 337 del Código Procesal Civil de la Entidad, al haber sido hecha en juicio por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, además de referirse a hechos propios, obteniéndose de la misma, en lo que interesa, **que el demandado reconoció que celebró un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de **** el ****; que se encontraba soltero a la fecha de celebración del contrato y que se encontraba divorciado de **** desde el ****** *-posiciones uno, cinco y seis del pliego-*.

Al respecto se puntualiza, que si bien respecto del reconocimiento de la celebración del contrato base, realizó diversas aclaraciones en relación a que el actor no le entregó el dinero ese día que se celebró la hipoteca, que desde mucho tiempo atrás, le empezó a prestar diversas cantidades y que respecto de dichos préstamos firmó documentos y como no hacía pago de intereses, le subió medio punto se iba al cinco punto cinco por ciento, hasta llegar a una cantidad de un millón de pesos de interés sobre interés y una parte



que le había prestado en efectivo, que fue cuando se llevó a cabo la hipoteca del millón y medio; **en autos no obra probanza alguna que acredite tales manifestaciones, por lo que atento a lo dispuesto por el numeral 248 del Código Procesal de la Entidad, dicha confesión únicamente produce efecto en lo que perjudica al actor, lo anterior máxime que la acción incoada solo es respecto del pago del mutuo objeto de la garantía hipotecaria y no respecto a diversos préstamos que se le hubiesen efectuado a ****.**

Además, se encuentra la **confesional expresa**, consistente en la realizada por el demandado en su escrito de contestación de demanda, en específico, al dar contestación al hecho marcado con el número tres, ya que confesó, **que en la cláusula segunda del contrato base de la acción**, las partes contratantes pactaron que el capital acordado, conforme a los artículos 361 y 362 del Código de Comercio, **causaría interés normal, de acuerdo a los artículos 2264 y 2265 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, a razón del tres por ciento mensual**, exento del Impuesto al Valor Agregado, de acuerdo al artículo 15 de la ley relativa al mismo impuesto, pagaderos al vencimiento el día siete de cada mes. En la inteligencia de que todo mes comenzado de intereses se tendría por transcurrido y se pagaría íntegro, pagándose después de dicho término, un interés moratorio que resultará de la suma del interés normal más el uno punto cinco por ciento mensual sobre el capital. Y que las partes pactaron en dicha cláusula que, en cualquier caso, aun tratándose de juicio los intereses continuarían generándose hasta el pago total o la completa solución del juicio, la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por los artículos 228, 247 y 338 del Código Procesal Civil del Estado.

En ese tenor, corresponde a la parte demandada, la carga de la prueba para acreditar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, el cumplimiento de sus obligaciones y no al contrario el de su incumplimiento a ****, pues, le basta al accionante, demostrar la existencia de las obligaciones a cargo de la parte demandada, para

que, como consecuencia, tenga la obligación de acreditar del cumplimiento de tales obligaciones.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la Tesis Aislada VI.2o.28 K, de la Novena Época, sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo III, marzo de 1996, página 982, con número de registro 203017, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“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 virtud de lo anterior, y al actualizarse los supuestos contenidos en la cláusula **octava, incisos e) y f)** del contrato base de la acción, **es claro que el plazo para el pago del adeudo se encuentra cumplido, ya que se venció anticipadamente debido al incumplimiento de la parte deudora.**

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

VII.- Se continúa con el estudio de las **excepciones** opuestas por el demandado ****, lo que se realiza en los siguientes términos:

1.- “Inexistencia del contrato de mutuo con garantía hipotecaria”, la que hizo consistir en lo que interesa, en que para la existencia de un contrato se requiere: voluntad, consentimiento, objeto y solemnidad; empero, que en el presente caso y de conformidad con el artículo 2255 del Código Civil del Estado, no existe uno de sus elementos de validez, el objeto del mutuo, es decir, el efectivo, requisito indispensable para que tenga vida jurídica el contrato de mutuo, por ende dicho contrato resulta nulo de pleno derecho.

2.- “Excepción de nulidad del contrato de mutuo y garantía hipotecaria”, consistente en que el actor y el demandado



han celebrado contratos de mutuo diversos al reclamado, los cuales se celebraron con fecha anterior al ****, ya que el actor le ha realizado diversos préstamos amparados en diversos títulos de crédito de los denominados pagaré; de los cuales los primeros préstamos datan de dos mil quince, respecto de los cuales realizó dación en pago de una casa habitación ubicada en ****.

Asimismo, que después de cerrar el trato de lo adeudado con la casa habitación antes referida, siguieron con préstamos de cantidades variadas en diversas fechas, empero, que previo al ****, respecto de dichos préstamos adeudados *-los cuales se siguieron amparando en documentos pagarés-* el demandado le propuso al actor darle en pago una fracción de su parcela hoy hipotecada, entregándole las escrituras de la misma, proponiéndole un espacio de la parte no construida *-puesto que en la parte poniente tiene su casa y un restaurante-*, a lo que su contraria estuvo de acuerdo y se comprometió una vez entregadas las escrituras, a que su notario llamaría al demandado para hacerle una propuesta, por lo que en tal virtud, lo acompañó el **** a la notaría pública número **** para tramitar dicha operación de dación en pago; pero que una vez encontrándose en la notaría referida, le comentó que no le interesaba la dación en pago y que firmara la hipoteca motivo del presente juicio para garantizar la cantidad que le debía la cual ascendía a la cantidad aproximada de un **** en esa fecha, por lo que el demandado accedió, pero le solicitó que le regresara los pagarés que se habían firmado, diciéndole el actor ****, que se los regresaría que tuviera confianza en su persona.

Adujo, que posteriormente a lo sucedido, en enero de dos mil veintiuno **** solicitó a ****, que hicieran cuentas, siendo que este último le realizó una cuenta de más de ****, sin haber estado de acuerdo el demandado, motivo por el cual solicitó el testimonio de la escritura de hipoteca que no recogió al momento de la firma y se dio cuenta que se le hipotecó el bien inmueble completo y no solamente una fracción.

Aseguró, que dicha escritura se realizó de forma irregular

pues se estableció como su estado civil soltero, seguramente para que no firmara su esposa, cuando se encontraba casado en ese momento y bajo el régimen de sociedad conyugal y que al darse cuenta de que se le hipotecó toda la propiedad solicitó una cita con el gestor de la notaría en comento y su titular con el objeto de aclarar la situación y ambos reconocieron que efectivamente el acuerdo había sido solo del cincuenta por ciento de la propiedad, por lo que el Notario propuso realizar una cláusula modificatoria precisando tal situación, sin embargo, el actor a través de su abogado, rechazó cualquier cambio, aclaró que se encontraban presentes en ese momento, el licenciado **** y ****.

Que, en tal virtud, es que jamás se le entregó efectivo alguno, por lo que no existe un contrato de mutuo y que la hipoteca sólo se hizo para garantizar un crédito ya existente, el cual ya se amparaba en documentos denominados pagarés, los que tiene en su poder **** y que además reclama su pago en el diverso juicio **** del Juzgado ****.

3.- “Excepción de falsedad de la cláusula primera del contrato de mutuo con garantía hipotecaria”, que hizo consistir en que no existió entrega de dinero que se afirma por el fedatario en la cláusula primera del contrato base de la acción, por lo que no se cumplió con el protocolo que establece la “Ley Antilavado”, dando vista a la autoridad hacendaria, ya que en caso de existir la entrega de dinero, sin dar vista a la referida autoridad el notario incurriría en responsabilidad penal. Excepción que asegura, de ser declarada procedente conllevaría a la invalidez del contrato de mutuo con garantía hipotecaria base de la acción.

4.- “Excepción de extinción de la hipoteca en los términos del artículo 2815 fracción III del Código Civil del Estado”, consistente en que la hipoteca se ha extinguido en vista de que jurídicamente no existió la materia del mutuo, adeudo que es requisito indispensable para la existencia del contrato base de la acción celebrado el **** en la notaría pública número **** del Estado. Virtud de que el adeudo ya se encuentra garantizado con los documentos pagarés que se le están cobrando en el diverso juicio ****



del índice del ****, además de no existir el adeudo referido.

6.- “Falta de acción y derecho”, consistente en que entre el actor y el demandado no existió el mutuo celebrado el día ****, como refiere la cláusula primera del contrato base, sino que el acuerdo existente fue antes de esa fecha y se amparó en documentos de crédito de los denominados pagarés, los que se encuentran dentro del juicio **** del **** del Estrado; además, al respecto aclaró que posteriormente a esa fecha firmó otros pagarés para garantizar los intereses del adeudo existente, adeudo que también se encontraba amparado en diversos pagarés.

Excepciones que, si bien son diversas, su argumento toral es el mismo, puesto que se basan en que el ahora demandado sostiene haber celebrado el contrato base de la acción, pero no haber recibido el mutuo a que se refiere el mismo, por lo que el argumento de dichas excepciones se basa en la de dinero no entregado; en esa tesitura, dichas excepciones se analizarán en forma conjunta.

A fin de acreditar sus excepciones, el demandado ofertó la **confesional** a cargo del actor ****, la cual fue desahogada en la audiencia celebrada el ocho de octubre de dos mil veintiuno *-fojas doscientos veintidós a la doscientos veintiocho de los autos-*, al tenor del pliego exhibido para tal efecto por su contraria, que se encuentra visible en la foja doscientos veintiuno, así como de las posiciones verbales que le fueron formuladas, la cual en nada abona a los intereses de la parte oferente, ya que términos de lo dispuesto por los numerales 335 y del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **se obtiene que el actor en momento alguno reconoció las afirmaciones que fuesen tendientes a acreditar las excepciones opuestas por su contraria.**

Obra la **testimonial**, consistente en el dicho de ****, **** y ****, que fue desahogada en audiencia celebrada el dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno *-fojas doscientos treinta y siete a la doscientos cuarenta y cuatro-*, a la cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se le concede valor probatorio a favor de su oferente, conforme a lo

siguiente:

Del dicho de los primeros atestes, no se obtiene dato alguno que favorezca a los intereses del demandado y con los cuales se pueda tener por acreditada alguna de las excepciones opuestas por ****.

De lo manifestado por el segundo de los atestes, se desprende que al dar contestación a la segunda de las preguntas que le fueron formuladas manifestó que “*por platicas*” y “*por comentarios*” con el demandado fue que se enteró que el actor lo estaba financiando, que le hacía préstamos de diversas cantidades, es decir que lo narrado no versa sobre hechos que le consten por sí mismo, sino únicamente de hechos narrados por el propio demandado, es decir, se trata de un testimonio de oídas; además, al dar contestación a la octava de las preguntas que le fueron formuladas por la parte oferente, manifestó creer “*por platicas de ellos*”, que el porcentaje de la hipoteca fue de la mitad del terreno, es decir que no le consta lo declarado, ni tiene certeza al respecto.

Finalmente, respecto de dicho testigo, se puntualiza, que no pasa desapercibido para este juzgador, que al contestar la pregunta quinta de las que le realizó la parte oferente, dijo saber que el demandado no recibió nada de dinero a la firma del contrato, lo que dijo saber por haberse encontrado presente, empero, su dicho no se encuentra corroborado con lo manifestado por los demás testigos.

Por último, y por cuanto ve a la tercera de los atestes, se advierte que la misma, al dar contestación a las preguntas segunda, tercera y cuarta, refirió que el actor ****, le prestó dinero al demandado **** y que le firmó la hipoteca porque ya le debía una “*fuerte cantidad*” al ****, quien presionaba al demandado para firmar la hipoteca, y que cuando se juntó “*cierta cantidad*” el actor comenzó a presionar al demandado **** para que hipotecara la casa; lo cierto es, que se advierte que dichas expresiones resultan ser demasiado genéricas, ya que no refiere monto alguno, además de que no refiere de qué forma supuestamente comenzó a presionar al demandado y el motivo por el cual ella se dio cuenta de lo manifestado, es decir, los hechos por los cuales le consta lo afirmado ante esta autoridad.



Por otro lado, si bien señaló al dar contestación a la pregunta sexta, que en la hipoteca a que se había hecho referencia, al momento de la firma no se le entregó dinero, porque era dinero que ya se le debía, de igual forma, realiza manifestaciones de forma genérica, sin expresar las circunstancias de tiempo modo y lugar en que dichos hechos acontecieron, ni tampoco refirió haberse encontrado presente al momento de la celebración del contrato fundatorio, ya que únicamente refirió que se celebró en la notaría número ****, pero dijo no acordarse bien donde se llevó a cabo, y solamente refirió que dicha notaría se encuentra en ****.

Además, al dar contestación a la pregunta décima de las formuladas, si bien dijo saber que el demandado le había firmado muchos pagarés al hoy actor, quien le hacía firmar al demandado pagarés por cada interés que no le daba, respecto de lo cual manifestó, al dar contestación a la pregunta décima primera de las que le fueron formuladas, que sabía lo narrado por que siempre había estado con el demandado, que siempre ha andado con él y que hasta le decía porque le firmaba si ya tenía la hipoteca; se advierte que dichas manifestaciones genéricas respecto a siempre haber estado con una persona, no son suficientes para crear convicción en este juzgador y para que con ello se pueda calificar de verosímil su dicho, puesto que omite señalar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que los hechos acontecieron; ni de su dicho es dable obtener el nexo que señala como existente entre las diversas cantidades que señala le fueron prestadas al demandado previamente a la celebración del contrato base y por las cuales supuestamente se firmó el fundatorio de la acción sin recibir el dinero objeto del mutuo.

Apoya la anterior consideración, el siguiente criterio jurisprudencial, número de tesis I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXI, de junio de 2010, página 808, con registro digital número: 164440, que a la letra dispone:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

En tal virtud, **resulta innecesario entrar al análisis del incidente de tachas de testigos opuesto por el abogado autorizado de la parte actora.**

Se encuentra la **documental pública**, consistente en las copias certificadas de todo lo actuado en el juicio número **** del índice del Juzgado ****, que se encuentran visibles de la foja ciento veintidós a la doscientos nueve del expediente, que tiene pleno probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero, que en nada abona a la acreditación de las excepciones opuestas por el demandado, ya que de las mismas únicamente se obtiene que en el **** se sigue un juicio ejecutivo oral en su contra, en el cual se le reclama como suerte principal la cantidad de ****, que se sustenta en quince títulos de los denominados pagarés que aparentemente fueron suscritos por **** a favor de ****, que se promovió juicio de amparo indirecto, concediéndole la suspensión provisional, sin suspender el procedimiento que emana del acto reclamado, que es de orden público y por lo tanto insuspendible, a efecto de que se lleve a cabo el aseguramiento y/o embargo de bienes propiedad de ****, pero sin que sea privado de la posesión de tales bienes; asimismo, que **se realizó**



un embargo el **, en el cual se le embargó el bien inmueble objeto de este juicio;** que por auto de veintitrés de julio de dos mil veintiuno, se ordenó girar oficio a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado para la inscripción de dicho embargo; que el demandado ****, interpuso incidente de nulidad de actuaciones en contra de la diligencia de embargo ya referida; asimismo que dicho demandado pretendió contestar la demanda entablada en su contra, sin embargo, dicha petición se reservó de acordar una vez que fuese resuelto el incidente de nulidad de actuaciones antes referido, puesto que fue admitido con suspensión del procedimiento y que por auto del veinte de agosto de dos mil veintiuno se autorizó al demandado, la expedición de copias certificadas de todas las constancias que integran dicho expediente.

También, se encuentra la **documental en vía de informe**, consistente en el informe de fecha **veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**, rendido por la licenciada ****, Juez ****, que se encuentra visible en la foja doscientos catorce de los autos del expediente, la cual tiene pleno probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la cual únicamente se obtiene, que respecto de los autos del juicio **** del índice del Juzgado a su cargo, relativo al juicio ejecutivo mercantil oral promovido por **** en contra de ****, el estatus de dicho expediente es, que se promovió juicio de amparo indirecto, concediéndole la suspensión provisional, sin suspender el procedimiento que emana del acto reclamado, que es de orden público y por lo tanto insuspendible, a efecto de que se lleve a cabo el aseguramiento y/o embargo de bienes propiedad de ****, pero sin que sea privado de la posesión de tales bienes.

Asimismo, que se realizó un embargo el ****; que por auto de veintitrés de julio de dos mil veintiuno se ordenó girar oficio a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado para la inscripción de dicho embargo; que el demandado ****, interpuso incidente de nulidad de actuaciones en contra de la diligencia de embargo ya referida, y que el seis de septiembre de dos

mil veintiuno se desahogó la respectiva audiencia y se resolvió por sentencia interlocutoria de esa misma fecha que dicho incidente es improcedente.

Con lo anterior, queda de manifestó, que tanto del contenido del informe antes valorado, así como de las copias certificadas ya justipreciadas, **no se advierte dato alguno que abone a los intereses del demandado, ni es posible realizar algún nexo entre las cantidades que le son reclamadas a **** en el diverso juicio **** del índice del Juzgado ****, con el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria base de la acción incoada por **** en este litigio.**

Por último, se encuentra la **documental en vía de informe**, consistente en el informe de fecha **veinte de septiembre de dos mil veintiuno**, rendido por el licenciado ****, Notario Público número **** de los del Estado, que se encuentra visible en la foja ciento diecisiete, con pleno probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que en nada abona para la acreditación de las excepciones opuestas por el demandado, pues de la misma se obtiene, en lo esencial al presente, que el referido Notario informó a esta autoridad que el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria fue celebrado efectivamente por **** y ****, en su carácter de corredor y deudor respectivamente, quienes se identificaron ante dicho fedatario, el primero quien manifestó ser ****, exhibiendo el atestado correspondiente y el segundo, ****, para lo cual exhibió el acta de **** correspondiente; contrato que señaló se celebró por la cantidad de ****.

Asimismo, del informe en comento se obtiene, que dicho fedatario aseguró que se dio el aviso correspondiente a la Secretaria de Hacienda y Crédito Público en el apartado de Avisos de Actividades Vulnerables; además, al respecto, este juzgador advierte que de forma adjunta al informe que se valora, se encuentran visibles de la foja ciento dieciocho a la ciento veinte, copias simples de la certificación del aviso correspondiente de Actividades Vulnerables y el Informe de Avisos de Actividad Vulnerable, mismos que señala se encuentran



también en el apéndice de la escritura antes referida en la cual consta el contrato base de la acción.

Conforme a lo anterior, le es dable a este juzgador considerar que el licenciado ****, Notario Público número **** de los del Estado, dio debido cumplimiento a las obligaciones que a su cargo establece la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita respecto al caso que nos ocupa, lo anterior no obstante, que si bien de las copias simples del aviso adjuntado al informe antes justipreciado, en la parte final de la foja ciento veinte, se aprecia la siguiente nota: “*IMPORTANTE: La impresión de este documento no implica que la información haya sido enviada satisfactoriamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público*”, también es cierto, que en caso de que el fedatario no hubiese cumplido con el aviso correspondiente y con ello incumpliera las obligaciones a su cargo al respecto previstas en la Ley Federal antes referida, tal incumplimiento no devendría en la nulidad del contrato fundatorio de la acción, sino que lo haría, en su caso y previo acreditamiento y una vez efectuado el procedimiento correspondiente por las autoridades competentes, acreedor a las sanciones administrativas y/o de otra índole correspondientes al caso; sin que esta autoridad tenga competencia al respecto.

Asimismo, por cuanto ve a que el demandado **** sostiene no haber recibido el dinero aludido, del documento fundatorio de la acción, que prueba plenamente en contra del demandado, se advierte que, en la **cláusula primera**, se hizo constar que la cantidad total de **** le fue entregada a la firma de la escritura de mérito, máxime que, de los autos del expediente, no se desprende probanza alguna con la cual le sea dable a este juzgador, tener por acreditado que dicha cantidad no le fue entregada a ****, **teniéndose por el contrario, la presunción que del documento base se desprende, de que dicha cantidad fue recibida.**

Lo anterior, puesto que los Notarios Públicos tienen fe pública en el ejercicio de sus funciones y que atento a lo dispuesto por los artículos 1 y 70 de la Ley del Notariado para el Estado de

Aguascalientes, “el ejercicio del Notariado en el Estado de Aguascalientes, **es una función de orden público, y las escrituras públicas**, las actas notariales y sus testimonios, mientras no fuere declarada legalmente su falsedad, **probarán plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que haya dado fe el notario y que éste observó las formalidades que mencione**, en tal virtud, se otorga pleno valor probatorio al documento base de la acción, así como a las partes que en específico se desprenden del mismo, en especial y por lo concerniente **a que se hizo la entrega de la cantidad mutuada y que el notario leyó íntegramente dicha escritura a sus otorgantes, explicándoles el valor y las consecuencias legales de su contenido y que conformes con ella, la firmaron ante el notario público número **** de los del Estado.** Lo anterior, más aún, como ya dijo, que no existe probanza alguna en contrario y que, de los generales del demandado, se obtiene, que el mismo cuenta con estudios a nivel preparatoria, por lo cual es dable considerar que tiene plena capacidad de entender los alcances del instrumento fundatorio que firmó.

En tal virtud, queda de manifiesto que las excepciones analizadas resultan infundadas e improcedentes, y no le es dable a esta autoridad conceder valor alguno a dichas excepciones opuestas, ya que se considera que únicamente se trata de afirmaciones, sin sustento probatorio en autos.

5.- “Excepción de nulidad del contrato de hipoteca”, Consistente en que el demandado al momento de celebrar dicho acto jurídico se encontraba casado con ****, bajo el régimen de sociedad conyugal, por tanto, debe anularse dicho contrato de hipoteca.

Al respecto, el demandado ofertó la **documental pública**, consistente en el atestado del Registro Civil en el que se contiene el acta de matrimonio, que obra agregada en la foja treinta y cinco de los autos, con pleno probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado,



empero, que en nada abona a la acreditación de las excepciones opuestas por el demandado, ya que si bien, de dicha documental se desprende que **** contrajo matrimonio con ****, el **** bajo el régimen de sociedad conyugal; no pasa inadvertido para este juzgador, **el acta de divorcio y el atestado de nacimiento del demandado**, que se encuentran visibles en la foja treinta y cinco y treinta y seis de los autos, **que forman parte de la instrumental de actuaciones** y tienen pleno probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **de las que se obtiene, en lo concerniente, que el ****, la Directora General del Registro Civil del Estado, declaró disuelto dicho vínculo matrimonial civil, derivado del procedimiento administrativo promovido por los antes referidos.**

Además de lo anterior, se puntualiza, que tal como se desprende del antecedente número primero romano, del documento base de la acción, el demandado **** **adquirió el inmueble objeto de la garantía hipotecaria el nueve de agosto de dos mil dieciséis**, fecha en que conforme a las documentales antes referidas, se encontraba divorciado de ****; lo anterior, sin perjuicio de las acciones que, de así convenir a sus intereses, pudiera incoar la referida, quien en su caso, sería la persona legitimada para ello y no así el demandado, como lo pretende hacer valer en la excepción que se analiza, **en tal virtud, es que sostiene que la misma resulta infundada e improcedente.**

7.- “Excepción derivada de que solo se hipoteca la tierra, no así las construcciones”, al respecto adujo que, según la escritura de hipoteca, en la misma solo se manifiesta el inmueble hipotecado, como terreno baldío, cuando en realidad en la parcela han sido construidas varias fincas, su casa habitación y un local destinado a restaurante.

Al respecto, conviene puntualizar el contenido del numeral 2772 del Código Civil de la Entidad, que a la letra dispone:

“Artículo 2772.- *La hipoteca se extiende aunque no se exprese:*

I.- A las accesiones naturales del bien hipotecado;

II.- A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados;

III.- A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos;

IV.- A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados”.

En esa tesitura, debe decirse, que la hipoteca que ****, constituyó en el inmueble objeto de la litis, como garantía del puntual y preferente pago de la cantidad mutuada, por ley conforme a las fracciones II y IV, antes expuestas, comprende no solamente el terreno de dicho inmueble, sino que también, se deben entender comprendidas en dicha garantía hipotecaria, las construcciones contenidas que refiere el demandado.

En tal virtud, la excepción que se analiza resulta infundada e improcedente.

8.- “Nulidad de la cláusula décima del contrato base de la acción hipotecaria, específicamente, donde se fija un precio de **”,** como valor del inmueble en caso de subasta, pues el contrato se elaboró de manera unilateral y al demandado solamente se le llamó para firmar el mismo, en el sentido de que el terreno tiene construcciones que no se especificaron en el contrato, y a la fecha el inmueble tiene un valor de más de ****.

Excepción que resulta por una parte infundada e improcedente, y fundada y procedente por la otra, al tenor de lo que sigue:

Lo infundada e improcedente de dicha excepción se sostiene, porque con las probanzas que obran en autos no quedó acreditado, ni se desprende de forma alguna que el contrato base de la acción se hubiese celebrado de forma unilateral y que el demandado hubiese participado únicamente en su firma sin estar de acuerdo, por el contrario, y tal como se desprende del



instrumento notarial **, volumen **** (****), de fecha ****,** otorgado ante el Notario Público número **** del Estado, licenciando ****; documento que consigna el “*contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria*”, base de la acción, que, como ya se dijo, prueba plenamente en contra de la parte demandada dado su carácter de documento público, se obtiene que ciertamente la actora celebró el contrato base de la acción con el actor, además de dicho instrumento notarial, **se obtiene, que el Notario Público hizo constar, entre otras circunstancias, que les explicó a los contratantes el valor y consecuencias legales del contenido de dicho instrumento, que leyó en voz alta y habiendo manifestado su conformidad, lo firmaron en su presencia el día de la fecha**

Sin embargo, **lo fundado y procedente resulta conforme a lo subsecuente:**

En primer término, se considera oportuno puntualizar el contenido de los artículos 475 y 480 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establecen:

“Artículo 475.- *Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposiciones contenidas en este Capítulo, salvo los casos en que la ley disponga expresamente lo contrario”.*

“Artículo 480.- *Para el avalúo de los bienes inmuebles, se observarán las siguientes reglas:*

I.- *Solicitada la apertura del período de remate, el juez concederá a las partes cinco días para que designen perito valuador, que cumpla con lo dispuesto en el Artículo 295;*

II.- *A la designación, que debe satisfacer los requisitos previstos en las fracciones III, IV y V del Artículo 297, deberá acompañarse el avalúo;*

III.- *Se tendrá por conforme con el avalúo del perito de su contraparte, al litigante que no haga designación de valuador, al que haga recaer el cargo sobre perito no autorizado, al que no cumpla con los requisitos de la fracción que antecede, o al que no exhiba el*

dictamen al momento de hacer la designación. Si todas las partes son omisas al respecto, el precio comercial del bien a justipreciar será fijado por la oficina catastral que corresponda a su ubicación si se encuentra dentro del territorio del Estado, o por un perito designado por el juzgador de entre aquellos que se encuentren registrados en la lista oficial de peritos, en cualquier otro caso.

IV.- El juez designará perito tercero en discordia, si los avalúos rendidos por los peritos de las partes guardan entre sí una diferencia mayor al 20% respecto del dictamen más alto; en caso contrario, se promediarán los peritajes para obtener el precio del inmueble valuado;

V.- El juez determinará en justicia, cual de los dictámenes servirá de base para fijar la postura legal de la subasta;

VI.- El costo del dictamen catastral, será pagado por las partes;

VII.- Los avalúos tendrán vigencia de un año”.

En el caso en concreto, resulta aplicable el avalúo del bien inmueble hipotecado, lo anterior porque el numeral 475 del Código Procesal Civil de la Entidad prevé que, **por regla general se requiere el avalúo de los bienes para sacarlos a remate** (sin que de forma expresa se prevea, el supuesto de que no se requiere ese avalúo cuando existe ya una base fijada por las partes para esa venta).

Lo anterior, sin que pase desapercibido, que en la cláusula décima del contrato base las partes establecieron la cantidad de ********, como postura legal para el caso de remate judicial del bien inmueble, que dijeron correspondía a las dos terceras partes del valor del inmueble; sin embargo, esta autoridad no puede soslayar que el demandado en esta excepción **refiere, que el terreno hipotecado tiene construcciones que no se especificaron en el contrato, y en la excepción opuesta por su parte, marcada con el número siete, refirió que en la parcela objeto de la hipoteca han sido construidas varias fincas, su casa habitación y un restaurante**, lo cual se puede considerar como presuntivamente



cierto, máxime que, de la **cláusula primera**, del fundatorio se obtiene que se estableció que la cantidad mutuada, se utilizaría en mejoras del inmueble hipotecado, así como para incrementar la actividad comercial de ****.

En ese tenor, le es dable considerar a este juzgador, que el precio del bien inmueble hipotecado ha variado su precio, dadas las mejoras de las que ha sido objeto, por lo cual se considera que, en el caso, resultan aplicables los numerales 475 y 480 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación a la necesidad del previo avalúo, en la forma y términos que fija la ley para que, en su caso, se saque a remate el bien hipotecado.

La anterior consideración encuentra sustento por analogía, en la siguiente tesis aislada de la Octava Época, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, tomo IV, segunda parte-1, julio-diciembre de 1989, página 454, con registro digital número 227344, que a la letra dispone:

“REMATE DE FINCA HIPOTECADA. PROCEDENCIA DE NUEVO AVALÚO AUNQUE SE HAYA FIJADO PRECIO. *En el procedimiento de remate de una finca hipotecada, en cuyo contrato base las partes establecen cierto precio para el caso de venta judicial, sin convenio expreso sobre adjudicación al acreedor, sí resulta aplicable la disposición consignada en el artículo 511 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, relativa a que procede el avalúo del bien, cuando en el transcurso del tiempo o por mejoras hubiere variado su precio. En efecto, la disposición en comento establece en primer lugar la necesidad de que los bienes embargados se valúen antes de que proceda a su venta en almoneda pública, en los términos prevenidos por el propio ordenamiento procesal; en segundo lugar dispone que no es necesario ese avalúo cuando el precio conste en instrumento público, se haya fijado por consentimiento de los interesados o se determine por otros medios, según las estipulaciones del contrato, y en seguida, en el propio párrafo, separando únicamente por una coma, agrega "... A menos*

que en el curso del tiempo o por mejoras, hubiere variado el precio". De lo anterior se advierte que: por regla general se requiere el avalúo de los bienes para sacarlos a remate; por excepción, no se requiere ese avalúo cuando existe ya una base fijada por las partes para esa venta; sin embargo, la excepción no opera cuando el precio del bien ha variado por transcurso del tiempo o por mejoras, desde que estipuló, por las partes hasta cuando se pretende rematar casos en los cuales sigue vigente la regla general que determina la necesidad del previo avalúo por los medios que fija la ley. Por tanto, cuando en un procedimiento de remate se encuentra que el caso encuadra en esa hipótesis legal que prevé la variación en el precio, el juez debe ordenar el avalúo. No obsta a lo anterior, lo preceptuado en el artículo 597 comprendido en la sección tercera del capítulo V, título VII, del código mencionado, en cuya sección primera se encuentra también el artículo 511, pues si bien es cierto que en el citado artículo 597 no se dispone directamente que ante las variaciones del precio de la finca hipotecada, por el transcurso del tiempo o por mejoras, proceda hacer nuevo avalúo de la misma para sacarla a remate, sino que señala expresamente que, "si en el contrato se ha fijado precio a la finca hipotecada sin convenio expreso sobre la adjudicación, al acreedor, no se hará nuevo avalúo y el precio señalado será el que sirva de base para el remate", también es verdad que lo dispuesto en el artículo 511 es una regla general que, para considerarse inaplicable o que admita excepción, requiere una regla expresa que así lo prevenga. Por tanto, al ser evidente el propósito del legislador contenido en el artículo 597 en comento, es claro que no está limitada por excepción la disposición consignada en la última parte del artículo 511, por lo tanto que también resulta aplicable cuando se dé la variación del precio, por las razones apuntadas, de las fincas hipotecadas".

Así, en mérito de todo lo expuesto y toda vez que la parte demandada, omitió contravenir los hechos que le fueron imputados, ya que omitió ofrecer pruebas que demostraran que el capital dado en mutuo fue pagado, asimismo cubiertas las diversas obligaciones



contraídas en el **instrumento notarial base de la acción**; documento que consigna el “*contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria*”, celebrado entre ****, como “*acreedor*”, y ****, en carácter de “*deudor*” y **toda vez que ha transcurrido el plazo al que se obligó para el cumplimiento de la obligación, se tiene por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, en virtud de lo cual, se cumple con el segundo de los requisitos que para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en la entidad, que refiere precisamente a que el plazo para cubrir el crédito haya vencido o deba anticiparse.**

Como consecuencia de todo lo anterior, se declara vencido el plazo para cubrir el capital dado en mutuo a ****, por el actor del juicio.

VIII.- En tal orden de ideas, se declara procedente la **vía especial hipotecaria**, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y el plazo del crédito que garantiza se encuentra cumplido.

Se declara que el actor ****, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y el demandado ****, dio contestación a la demanda entablada en su contra, empero, acreditó parcialmente sus excepciones.

Se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito otorgado mediante el contrato base de la acción.

Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, la cantidad de ****, por concepto de suerte principal, de conformidad con la **cláusula primera** del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, base de la acción.

Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, intereses **ordinarios** a razón del **tres punto cero por ciento mensual**, generados a partir del día ****, por así haberse pactado en la **cláusula segunda** del fundatorio, **mismos que se generarán hasta el pago total del adeudo**; cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, intereses **moratorios** a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual** generados a partir del día **** (mes subsecuente al en que incumplió con su obligación de pago), por así haberse pactado en la **cláusula segunda** del fundatorio, **mismos que se generarán hasta el pago total del adeudo**; cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Al respecto se puntualiza, que dicha condena se efectúa en tales términos, pues **este juzgador se encuentra obligado a ejercer incluso officiosamente el control de convencionalidad**, por tanto, pese a que se advierte del contenido de la **cláusula segunda**, que el deudor expresamente pactó un interés moratorio mensual equivalente al cuatro punto cinco por ciento mensual; lo procedente en el caso, es analizar si dicha tasa de interés, se resulta acorde con los derechos fundamentales protegidos por la Constitución General de la República y los Tratados Internacionales de los que nuestro país es parte, en específico, con la Convención Americana sobre Derechos Humanos, pues es al **juzgador a quien corresponde la atribución de analizar si en el asunto se verifica el fenómeno usurario**, apreciando ello si de las constancias que constan en autos se obtienen elementos suficientes para generar convicción judicial de que el interés pactado por las partes fuere notoriamente excesivo y usurario, y de ser así, la condena respectiva no podría hacerse sobre el interés pactado, sino sólo en cuanto la tasa de interés reducida no resulte notoriamente excesiva, refiriendo como lo *“notoriamente excesivo”* a que con la sola apreciación de las constancias de autos que se tienen a la vista, se genera su certeza en el juzgador, sin necesidad de recabar mayores elementos de convicción.

Derivado lo anterior así también, de la reforma al artículo 1º de la Carta Magna, de que se advierte que todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los Derechos Humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también por los derechos humanos contenidos en la Constitución



Federal, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se entiende como **principio “pro persona”**.

Asimismo, tales mandatos deben correlacionarse con lo establecido por el diverso artículo 133 de la Constitución Federal para determinar el marco dentro del que debe realizarse este control de convencionalidad, **lo que implica que en el ejercicio de la función jurisdiccional de acuerdo con la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1º Constitucional, los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier norma inferior.**

Las anteriores consideraciones encuentran sustento en la siguiente tesis aislada P. LXVI/2011 (9a.), de la Décima Época, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Unión, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro III, de diciembre de 2011, tomo 1, página 550, con registro digital, número 160584, que a la letra señala:

“CRITERIOS EMITIDOS POR LA CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS CUANDO EL ESTADO MEXICANO NO FUE PARTE. SON ORIENTADORES PARA LOS JUECES MEXICANOS SIEMPRE QUE SEAN MÁS FAVORABLES A LA PERSONA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1o. DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.

Los criterios de la Corte Interamericana de Derechos Humanos que derivan de sentencias en donde el Estado Mexicano no intervino como parte en el litigio son orientadores para todas las decisiones de los jueces mexicanos, siempre que sean más favorables a la persona, de conformidad con el artículo 1o. constitucional. De este modo, los jueces nacionales deben observar los derechos humanos establecidos en la Constitución Mexicana y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como los criterios emitidos por el Poder Judicial de la Federación al interpretarlos y acudir a los criterios interpretativos de la Corte Interamericana para evaluar si existe alguno

que resulte más favorable y procure una protección más amplia del derecho que se pretende proteger. Esto no prejuzga la posibilidad de que sean los criterios internos los que se cumplan de mejor manera con lo establecido por la Constitución en términos de su artículo 1o., lo cual tendrá que valorarse caso por caso a fin de garantizar siempre la mayor protección de los derechos humanos”.

Así como en la tesis aislada P. LXVIII/2011 (9a.), de la Décima Época, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, que se encuentra en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro III, diciembre de 2011, tomo 1, página 551, registro digital número 160526, cuyo epígrafe y texto disponen:

“PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS. *El mecanismo para el control de convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial debe ser acorde con el modelo general de control establecido constitucionalmente. El parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los jueces del país, se integra de la manera siguiente: a) todos los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal (con fundamento en los artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; b) todos los derechos humanos contenidos en tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; c) los criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos derivados de las sentencias en las que el Estado Mexicano haya sido parte, y d) los criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no haya sido parte”.*

De lo anterior se advierte que el control de convencionalidad ex officio obliga a todas las autoridades nacionales, incluidos los jueces de primera instancia como lo es este tribunal.

Ahora bien, el numeral 21 apartado 3 de la Convención Americana de Derechos Humanos, antes citado refiere:

“Derecho a la Propiedad Privada:

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.



2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley".

Como se ve, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, establece en el artículo en mención que la usura y cualquier otra forma de explotación humana debe ser motivo de prohibición legal, norma que es obligatoria para todos los jueces nacionales y de aplicación oficiosa como ya ha sido claramente referenciado en párrafos precedentes.

Ahora bien, y siendo que los tipos penales de usura previstos en los Códigos Penales de las diferentes Entidades federativas no tienen relación alguna con los juicios en los que se analice lo excesivo de los intereses pactados, dado que la usura como delito, es de naturaleza penal, por lo que sus características y régimen legal y constitucional son diferentes de los que rigen en la materia.

Así pues, **si la autoridad advierte encontrarse ante un pacto de interés usurario en un contrato, la decisión de ésta sobre las circunstancias particulares que en el caso sirvan para tener por evidenciado el carácter usurario del interés pactado, deben constituir el parámetro respectivo para que, de manera prudencial, razonada, fundada y motivada, se reduzca la tasa hasta un importe que permita evitar el fenómeno usurario detectado.**

No obstante, a lo anterior, el Código Civil del Estado de Aguascalientes, como bien señala la parte demandada, **sí contiene disposición normativa que regula específicamente el concepto de los intereses**, pues su artículo 1965 en su segundo párrafo señala:

“Artículo 1965.- Los intereses que se estipulen en cualquier operación o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de este Código”.

Por su parte el diverso numeral 2266 dispone:

“Artículo 2266.- *El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo”.*

Conforme a tal parámetro es claro que resulta más asequible determinar si la tasa de interés convenida en un contrato de mutuo es excesiva o usuraria, o no; siendo que, en el caso en concreto, **se obtiene una tasa anual por cuanto ve a los intereses ordinarios del treinta y tres por ciento, y una tasa anual de intereses moratorios que asciende al cincuenta y cuatro por ciento anual**, lo que implica que **la tasa de interés por lo que ve a los moratorios pactados sí se encuentra dentro del rango de la usura, puesto que excede a la tasa del treinta y siete por ciento fijada como limite por la legislación civil.**

Lo anterior, atendiendo a que el legislador local preocupado por la economía de la mayoría de las personas, y por las prácticas agiotistas de otras personas que se aprovechan de las primeras, para enriquecerse en una forma absolutamente ventajosa, determinó establecer un tope de interés prudente a razón del treinta y siete por ciento anual, pues éste, desde su punto de vista, no resulta excesivo, pues el cobro de tal porcentaje no es tan gravoso para quien pague morosamente un adeudo que motive la reparación de los perjuicios que su retraso ocasionó al acreedor, y por otra parte, permite que el acreedor obtenga una ganancia justa.

Por lo anterior, y toda vez que el monto pactado por las partes respecto de la tasa de intereses moratorios resulta usurario, resulta procedente disminuirla dentro de los límites al respecto previstos por el numeral 2266 del Código Civil del Estado, ya que contraviene lo determinado en el artículo 1965 de dicho ordenamiento legal.



Finalmente, se puntualiza que se decreta la condena de ambos intereses -ordinarios y moratorios- puesto que se advierte del contrato basal que las partes pactaron que los intereses moratorios se generarían en adición los intereses ordinarios, los cuales son susceptibles de generarse simultáneamente y por separado, ya que la naturaleza de los intereses ordinarios es simplemente el pago de una cantidad por el uso del dinero, en tanto que la de los moratorios, en efecto constituye una sanción ante el incumplimiento en el pago puntual de las obligaciones, por lo que tienen naturaleza jurídica distinta, y por ende, sí pueden coexistir.

En ese tenor, pese a que la suma de ambos intereses excede el treinta y siete por ciento anual, no ha lugar a reducir dichas tasas de intereses conforme a lo siguiente:

Si bien la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 350/2013, al analizar el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, **precisó que la usura, como una forma de explotación del hombre por el hombre y como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, se actualiza cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo.**

Asimismo en la contradicción de tesis 294/2015, consideró que cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor, **por lo que la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios.**

Debe puntualizarse, que **dicha prohibición de la usura para intereses ordinarios como para intereses moratorios implica que,**

cuando con motivo de un crédito o préstamo de dinero ambos intereses se devenguen simultáneamente, **el análisis de la usura debe realizarse respecto de cada tipo en lo individual, no así mediante la sumatoria de ambas tasas de interés.**

Lo anterior, pues los intereses ordinarios, consisten en el rédito o ganancia que produce o debe producir el dinero prestado, esto es, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que éste necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos. Por su parte, los intereses moratorios, consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado o lo establecido en la norma legal; de modo que, si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se le sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, carga ésta que generalmente es una cantidad en numerario.

Por ende, de acuerdo con su naturaleza jurídica, los intereses moratorios son provenientes del incumplimiento en el pago del préstamo. Ahora, conforme a las reglas de la lógica formal, sólo es factible sumar o restar términos o elementos semejantes; y si bien es cierto los intereses ordinarios y los moratorios reciben la denominación de “intereses”, ambos se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor, también lo es que su distinta naturaleza y finalidad previamente referidas impiden que las tasas respectivas se sumen pues no corresponden a elementos similares. Por ende, los intereses ordinarios y los intereses moratorios no deben sumarse como si fueran elementos análogos para efectos del estudio de la usura, pues hacerlo implicaría incurrir en la falacia de la falsa analogía o



equivalencia, la cual consiste en realizar una afirmación mediante la comparación de elementos que, si bien pueden parecer similares, en la realidad distan de serlo.

Las anteriores consideraciones se encuentran sustentadas en Tesis jurisprudencial: 1a./J. 6/2020 (10a.), de la Décima época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la unión, disponible para su consulta en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 77, de agosto de 2020, tomo III, página 3034, con registro digital número 2022017, que determina:

“USURA. CUANDO CON MOTIVO DE UN CRÉDITO O PRÉSTAMO DE DINERO SE DEVENGAN SIMULTÁNEAMENTE INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS, SU ANÁLISIS DEBE REALIZARSE RESPECTO DE CADA TIPO DE INTERÉS EN LO INDIVIDUAL Y NO MEDIANTE LA SUMATORIA DE AMBAS TASAS.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 350/2013, al analizar el artículo 21, apartado 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, precisó que la usura, como una forma de explotación del hombre por el hombre y como fenómeno contrario al derecho humano de propiedad, se actualiza cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Por otra parte, en la contradicción de tesis 294/2015, consideró que cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor, por lo que la prohibición de la usura aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios. Ahora bien, dicha prohibición de la usura para intereses ordinarios como para intereses moratorios implica que, cuando con motivo de un crédito o préstamo de dinero ambos intereses se devenguen simultáneamente, el análisis de la usura debe realizarse

respecto de cada tipo en lo individual, no así mediante la sumatoria de ambas tasas de interés. Lo anterior, pues los intereses ordinarios, consisten en el rédito o ganancia que produce o debe producir el dinero prestado, esto es, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que éste necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos. Por su parte, los intereses moratorios, consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado o lo establecido en la norma legal; de modo que, si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se le sancione al deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, carga ésta que generalmente es una cantidad en numerario. Por ende, de acuerdo a su naturaleza jurídica, los intereses moratorios son provenientes del incumplimiento en el pago del préstamo. Ahora, conforme a las reglas de la lógica formal, sólo es factible sumar o restar términos o elementos semejantes; y si bien es cierto los intereses ordinarios y los moratorios reciben la denominación de “intereses”, ambos se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor, también lo es que su distinta naturaleza y finalidad previamente referidas impiden que las tasas respectivas se sumen pues no corresponden a elementos similares. Por ende, los intereses ordinarios y los intereses moratorios no deben sumarse como si fueran elementos análogos para efectos del estudio de la usura, pues hacerlo implicaría incurrir en la falacia de la falsa analogía o equivalencia, la cual consiste en realizar una afirmación mediante la comparación de elementos que, si bien pueden parecer similares, en la realidad distan de serlo.”



Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, la cantidad de ****, de conformidad con la **cláusula décima fracción III**, del contrato base de la acción, que se traduce en pacto en costas.

Se absuelve al demandado ****, del pago de los gastos y costas reclamados por la actora en el inciso **G)** del capítulo de prestaciones, con base en los siguientes razonamientos:

Cuando en un juicio se exige el pago de la pena convencional o clausula penal, en que las partes estipularon el costo que para el acreedor tendría para el caso de que tuviere que promover juicio para obtener el pago del capital dado en mutuo y de sus accesorios legales, y tal prestación es estimada en la sentencia, no resulta dable, también condenar al demandado al pago de las costas del juicio, ya que de hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto, pues la convención de esa sanción conlleva un acuerdo de pago de costas.

Sirve como apoyo a la anterior consideración la tesis jurisprudencial por contradicción PC. XXX. J/5 C (10a.), de la Décima Época, emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, que se encuentra en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 3, de febrero de 2014, tomo II, página 1643, con registro digital 2005644, al tenor del siguiente epígrafe y texto:

“COSTAS. ES IMPROCEDENTE LA CONDENAS RELATIVA CUANDO EN LA SENTENCIA SE OBLIGA AL DEMANDADO AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL PACTADA EN UN CONTRATO, PARA OBTENER EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).-

De los artículos 1719 del Código Civil y 128 a 130 del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Aguascalientes, deriva que la obligación de pagar costas emana de dos fuentes: a) la contractual, cuando las partes convienen el costo que tendrá el trámite del juicio, previsto a manera de pena convencional o cláusula penal; o, b) la legal, que se impone siguiendo los sistemas y los supuestos que para ello prevé el código procesal en cita; sin embargo, tales fuentes no son concurrentes, pues la primera excluye a la segunda. Ahora bien, el

hecho de que en un contrato las partes acuerden que si el acreedor tuviera que promover juicio para obtener el cumplimiento de las obligaciones contraídas en aquél, el deudor le pagaría una indemnización, constituye un pacto sobre costas, toda vez que por "indemnización" se entiende resarcir un daño o perjuicio a alguien; además, porque a través de esa cláusula las partes anticiparon el menoscabo patrimonial que el acreedor resentiría por tener que acudir a la vía judicial. Por tanto, si en un juicio se exigió el pago de la pena convencional o cláusula penal, en que las partes estipularon el costo que para el acreedor tendría el trámite del juicio, a fin de obtener el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, y tal prestación es estimada en la sentencia, no resulta dable, también, condenar al demandado al pago de las costas del juicio, ya que hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto".

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

Hágase trance y remate de lo hipotecado, conforme a los lineamientos expuestos en el considerando que antecede, y con su producto páguese a ****, las prestaciones condenadas, si ****, no lo hiciera en el término de ley.

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 también de la Entidad, se resuelve:

Primero.- Esta autoridad es competente para conocer del presente asunto.

Segundo.- Procedió la **vía especial hipotecaria** y en ella el actor ****, sí probó su acción de pago del crédito que la hipoteca garantiza, y el demandado ****, dio contestación a la demanda entablada en su contra, empero acreditó parcialmente sus excepciones.



Tercero.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo para cubrir el crédito otorgado mediante el contrato base de la acción.

Cuarto.- Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, la cantidad de ****, por concepto de suerte principal, de conformidad con la **cláusula primera** del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, base de la acción.

Quinto.- Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, intereses **ordinarios** a razón del **tres punto cero por ciento mensual**, generados a partir del día ****, por así haberse pactado en la **cláusula segunda** del fundatorio, **mismos que se generarán hasta el pago total del adeudo**; cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Sexto.- Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, intereses **moratorios** a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual** generados a partir del día **** (mes subsecuente al en que incumplió con su obligación de pago), por así haberse pactado en la **cláusula segunda** del fundatorio, **mismos que se generarán hasta el pago total del adeudo**; cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena al demandado ****, a pagar al actor ****, la cantidad de ****, de conformidad con la **cláusula décima fracción III**, del contrato base de la acción, que se traduce en pacto en costas.

Octavo.- Se absuelve al demandado ****, del pago de los gastos y costas reclamados por la actora en el inciso **G)** del capítulo de prestaciones.

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

Décimo.- Hágase trance y remate de lo hipotecado, conforme a los lineamientos expuestos en el considerando que antecede, y con su producto páguese a ****, las prestaciones condenadas, si ****, no lo hiciera en el término de ley.

Décimo primero.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo segundo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros,** con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La Secretaria de Acuerdos, licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros,** hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ******.**- Conste.- L'HHR/jro

La **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros,** Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0338/2021,** dictada en fecha **dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **treinta y nueve** 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 de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes,** información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.