



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 del Estado, dispone:

“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.- Se asume competencia para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles, que señala: *“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente”*; y en la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este Tribunal, el actor al demandar y la parte demandada por contestar la demanda y oponer excepciones, lo anterior con fundamento además en el artículo 139 del ordenamiento legal antes invocado.

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

“A).- *Para que por sentencia firme se declare que el plazo del pago se encuentra totalmente vencido de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Reconocimiento de adeudo sin interés y Garantía Hipotecaria y demás consecuencia legales, que celebré con mis a hora demandados ***** en su calidad de deudor Hipotecario por sí y en Representación de su esposa la C.*

***** en su calidad de Garante Hipotecario por las razones que en capítulo de hechos de esta demanda se expresarán.

B).- Por el pago de la cantidad de \$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de capital.

C).- Por el pago de la cantidad de intereses moratorios que se han vencido desde la fecha de la firma de contrato, así como los que se sigan venciendo a razón de 3% mensual, como se estipuló en la cláusula cuarta del referido contrato de Reconocimiento de Adeudo sin Interés y Garantía Hipotecaria.

D).- El pago de la cantidad que se sigan generando por los conceptos anteriores, hasta la total solución del presente juicio.

E).- Por el pago de la cantidad de \$34,000.00 (treinta y cuatro mil pesos 00/100 m.n.) como penalización que convinieron las partes en la cláusula Décima Tercera del Contrato de Reconocimiento de adeudo sin interés y garantía hipotecaria para el caso de que la parte acreedora tuviese que promover juicio para obtener el pago del capital y de sus accesorios legales.

F).- Para que mediante sentencia judicial se ordene la subasta judicial del bien inmueble dado en garantía hipotecaria para el caso que los demandados no cumplan voluntariamente con el pago de las prestaciones reclamadas.

G).- Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio a lo cual deberá condenarse a la parte demandada, toda vez que por incumplimiento de obligación de pago me he visto en la necesidad de ejercitar la presente acción, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de Reconocimiento de adeudo sin interés y con garantía hipotecaria, documento base de la acción.”

Los demandados *****, produjeron contestación a la demanda, según se obtiene el auto de fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno, mismo que obra a fojas treinta de los autos.

Lo manifestado por la parte actora y demandada, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio



de espacio y tiempo, 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 Procesal Civil.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

IV.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este juzgador entra al estudio oficioso de la procedencia o improcedencia de la vía especial hipotecaria intentada por la parte actora ***** estimando lo siguiente:

Conforme lo establece el artículo 549 del Código Procesal Civil, cuando se demanda el pago del crédito que la hipoteca garantiza, para que el juicio se siga con las reglas del hipotecario, es requisito indispensable que la hipoteca conste en escritura y el crédito que garantiza sea de plazo cumplido.

El acto jurídico es un Reconocimiento Adeudo con Interés y garantía hipotecaria, de ocho de diciembre de dos mil diecinueve, el cual consta en la escritura pública número ***** volumen ***** de fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve, otorgado ante la fe del Notario Público ***** de los del Estado, licenciado ***** -foja seis a la trece de autos-, y cuyo acto jurídico quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado; contrato que merece pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Del documento valorado, se destaca que, en la cláusula primera se estableció, que la parte deudora reconoce adeudar a la parte garante hipotecaria la cantidad de trescientos cuarenta mil pesos; en la cláusula segunda se dijo, que dicha cantidad se devolvería en un plazo máximo de doce meses en el domicilio de la acreedora; en la cláusula tercera se pactó, que las obligaciones pactadas en este contrato deberían ser pagadas en el domicilio de la acreedora que es el ubicado en la ***** en la cláusula

cuarta, se estableció un interés moratorio equivalente al tres por ciento mensual para el caso de mora de incumplimiento de las obligaciones de la deudora y la parte garante hipotecaria; en la cláusula quinta, se dio en garantía en primer lugar el lote número veintiuno, de la manzana tres del fraccionamiento denominado Jalisco, ubicado en Villa Hidalgo, Jalisco, con una superficie de ciento cuarenta y tres punto sesenta y ocho decímetros cuadrados y lote número veintidós de la manzana tres del fraccionamiento denominado Jalisco, ubicado en Villa Hidalgo, Jalisco, con una superficie de ciento cuarenta y tres metros sesenta y ocho decímetros cuadrados; en la cláusula décima se pactó, que la falta del cumplimiento puntual o cualquiera de las obligaciones de este contrato tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado del plazo estipulado en el contrato; en la cláusula décima tercera se pactó, una penalización de treinta y cuatro mil pesos por el vencimiento anticipado del plazo.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, consistente en que el documento base de la acción se encuentra en escritura pública debidamente inscrita.

Respecto del segundo requisito establecido por el numeral antes invocado, esto es, el cumplimiento del plazo, también se actualiza en la especie, porque conforme a la **cláusula primera del fundatorio**, se establece que la parte deudora se obliga a pagar al acreedor, la cantidad de trescientos cuarenta mil pesos, en un plazo máximo de doce meses, contados a partir de la fecha de firma del contrato (ocho de noviembre de dos mil diecinueve).

Aunado a lo anterior, en la cláusula **décima** del contrato base de la acción, se convino que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo en el contrato, si la parte deudora dejare de pagar puntualmente a cualquiera de las



obligaciones que asumen a su cargo conforme a lo estipulado en el contrato.

Ahora bien, el actor manifiesta que la parte demandada no le ha hecho pago de la cantidad de trescientos cuarenta mil pesos como suerte principal, así como tampoco de los intereses correspondientes.

Por lo cual, se actualiza de esa manera los supuestos previstos en el contrato base de la acción; incumplimiento, que no fue desvirtuado por la parte demandada, ya que si bien es cierto, produjo contestación a la demanda, sin embargo, no ofreció pruebas, y por lo tanto, no demostraron el cumplimiento de su obligación de pago en los términos del documento fundatorio de la acción, ello no obstante tener la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve, además, como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

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

Por lo anterior, y al no haber demostrado la parte demandada el cumplimiento de su obligación, es claro que el plazo para el pago del adeudo se encuentra cumplido.

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

Así mismo, la parte actora ofreció, la prueba **confesional**, a cargo del demandado *****desahogada en audiencia de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, conforme

al pliego de posiciones que obra a fojas cuarenta de los autos, la cual se valora en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que el demandado reconoció haber realizado con el actor en fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve un contrato de reconocimiento de adeudo con interés y garantía hipotecaria; que negó que el actor le entregó la cantidad de trescientos cuarenta mil pesos, que solo fueron trescientos mil pesos; reconoció, que en la cláusula del contrato referido se estipuló un interés a razón del tres por ciento para el caso de que se constituyera en mora por incumplimiento de dicho contrato, que negó haberse obligado a pagar la cantidad de trescientos cuarenta mil pesos en un plazo de un año contado a partir de la celebración del mismo, que solo trescientos mil pesos; reconoció haber omitido hacer el pago de la cantidad en el plazo estipulado; que reconoció pagar treinta y cuatro mil pesos para el caso de que se demandara el cumplimiento del mismo; reconoció que ha omitido hacer el pago del adeudo a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales que se le han efectuado; que reconoció que se estableció como lugar de pago el domicilio ubicado en la calle Aurora número cuatrocientos veinte del fraccionamiento Bonagens de esta ciudad; reconoció que se obligó en el contrato en calidad de deudor hipotecario; y que reconoció que para garantizar el pago de lo adeudado hipotecó el lote número veintiuno, de la manzana tres del fraccionamiento denominado Jalisco, ubicado en Villa Hidalgo, Jalisco, con una superficie de ciento cuarenta y tres punto sesenta y ocho metros cuadrados y el lote número veintidós de la manzana tres, del fraccionamiento denominado Jalisco ubicado en Villa Hidalgo, Jalisco con una superficie de ciento cuarenta y tres metros sesenta y ocho decímetros cuadrados.

Ofreció, la prueba **confesional**, a cargo de la demandada ***** la cual se declaró desierta en audiencia de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno.



Habiendo ofrecido, la prueba **documental pública**, consistente en el instrumento notarial número veintidós mil noventa y seis, del volumen seiscientos treinta y dos, mismo que obra a fojas seis a la trece de los autos, al cual se le concede valor probatorio pleno conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Finalmente, el actor ofreció las pruebas **Instrumental de actuaciones y Presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, a las cuales se les concede valor probatorio, conforme a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Se procede al análisis de las excepciones opuestas por los demandados en los siguientes términos:

1.- Excepción consistente, consistente en que no tiene razón el actor para reclamar intereses desde la firma del contrato, ya que debe ser a partir del ocho de noviembre de dos mil veinte.

Esta excepción es sustancialmente fundada, por virtud de que la parte actora solicita el pago de intereses moratorios a partir de la firma del contrato base de la acción, sin embargo, del análisis de éste se obtiene, que en la cláusula segunda se estableció que el capital pactado se devolverá en un plazo máximo de doce meses, sin que al efecto se hubiese establecido pagos parciales.

En efecto, el artículo 1976 del Código Civil del Estado, establece que en las obligaciones de dar que tengan plazo fijo, se observará lo dispuesto en la fracción I del artículo 1975 del Código anotado; y dicha fracción refiere que, si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste.

Luego entonces, de una interpretación de la cláusula segunda del contrato base de la acción se infiere que se acordó que la parte deudora devolvería en un plazo máximo de doce meses el capital pactado, por lo que se deduce, que los demandados contaban con el referido plazo para el cumplimiento

de la obligación, por lo que, incurrieron en mora a partir del día nueve de noviembre de dos mil veinte.

En ese sentido, la mora inicia en la fecha antes referida, de ahí que sea fundada la excepción.

Así mismo, se puntualiza que la existencia del contrato de reconocimiento de adeudo con interés y garantía hipotecaria en el que figura como deudora la parte demandada, quedó fehacientemente demostrado con la escritura pública número *****volumen *****, de fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve, pasada ante el Notario Público número ***** de los del Estado, licenciado *****, y cuyo acto jurídico quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, por lo que, se tiene por acreditado la celebración del mismo, conforme a los artículos 1675, 1676 y 1678 del Código Civil del Estado. *****El incumplimiento de la parte demandada, hace procedente la acción del pago del Reconocimiento del adeudo con interés y garantía hipotecaria garantiza deducida por el actor ***** a fin de hacer efectiva la garantía real, en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Sustantivo de la materia, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago al acreedor de lo adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero le dan derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

V.- En mérito de lo expuesto y fundado, 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 ***** probó los hechos constitutivos de su acción de pago de crédito con interés y garantía hipotecaria, y los demandados ***** contestaron la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

demanda, no ofrecieron pruebas y procedió la excepción que opusieron.

Se condena a los demandados ********* a pagar a la parte actora, la cantidad de **\$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, por concepto de **capital otorgado y/o dado en mutuo**.

Se condena a los demandados *********, al pago de los **intereses moratorios**, sobre la suerte principal, a razón del **tres punto cero por ciento mensual**, generados a partir del **nueve de noviembre de dos mil veinte**, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados *********, al pago de la cantidad de **\$34,000.00 (treinta y cuatro mil pesos 00/100 m.n.)**, de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato base de la acción, **por concepto de penalización**.

Por lo anterior, se absuelve a los demandados *********, a pagar a la actora, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, toda vez que dicho reclamo resulta improcedente, pues al haberse condenado a la parte demandada al pago de la cantidad pactada en la cláusula décima tercera del documento basal estaría estableciendo una doble sanción por el mismo concepto.

Lo anterior, encuentra sustento legal en la jurisprudencia PC.XXX. J/5 C (10a.), con número de Registro 2005644, emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro tres, de fecha febrero del dos mil catorce, tomo II, página 1643, de la décima época bajo el siguiente rubro 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."

Hágase **trance y remate** del inmueble hipotecado que se describe en el documento base de la acción y en el documento fundatorio de la acción y con su producto páguese a la parte acreedora en el orden que le corresponda, si la parte deudora no lo hiciere dentro del término de ley de conformidad con lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 78, 2255, 2260, 2264, 2265, 2266 y 2267 del Código Civil del Estado, así como en los artículos 1 2, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 549, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

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

Segundo. 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.**

Tercero. Se declara que el actor ********* probó los hechos constitutivos de su acción de pago de crédito con interés y garantía hipotecaria, y los demandados ********* contestaron la demanda, no ofrecieron pruebas y procedió la excepción que opusieron.

Cuarto. Se condena a los demandados ********* a pagar a la parte actora, la cantidad de **\$340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, por concepto de **capital otorgado y/o dado en mutuo.**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Quinto. Se condena a los demandados *********, al pago de los **intereses moratorios**, sobre la suerte principal, a razón del **tres punto cero por ciento mensual**, generados a partir del **nueve de noviembre de dos mil veinte**, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena a los demandados *********, al pago de la cantidad de **\$34,000.00 (treinta y cuatro mil pesos 00/100 m.n.)**, de conformidad con la cláusula décima tercera del contrato base de la acción, **por concepto de penalización**.

Séptimo. Se absuelve a los demandados *********, a pagar al actor ********* los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio.

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

Noveno. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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. Notifíquese personalmente y cúmplase.

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

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha *********. Conste. L'HHR.

La licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, 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 **0725/2021**, dictada en fecha **doce de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **seis** 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.