

Aguascalientes, Aguascalientes, a dos de octubre de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2018 que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S :**

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: ***"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"***. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al presente asunto en virtud de ejercitarse

acción de tal naturaleza y el inmueble se ubica en esta Entidad federativa; además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.-** Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de demandarse la terminación de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago de la cantidad adeudada y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte del demandado, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, dándose los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consista en el pago de adeudo con garantía hipotecaria y estando para ello que conste en escritura debidamente registrada que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

**IV.-** El actor \*\*\*\*\*, demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a) Por el pago de \$174,300.00 (CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por motivo de*

suerte principal, b) Por el pago de los intereses ordinarios a razón del 3% mensual que se hayan causado en el periodo comprendido entre el día 6 de febrero del 2012 al 6 de enero de 2014; c) Por el pago de los intereses moratorios a razón de 2.5% mensual causados desde el día 7 de enero de 2014 hasta el momento de la liquidación total del adeudo; d) Por el pago de gastos y costas del juicio que nos ocupe.” Acción prevista por los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado

El demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Falta de Acción y Derecho; **2.-** La de Excepción de Inexistencia de la mora; y **3.-** La de Improcedencia de la Acción.

**V.-** Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad, que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**; en observancia a esto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra a fojas tres y cuatro de esta causa, que por referirse a la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha seis de

enero de dos mil doce, de la Notaria Pública número Cuarenta y cuatro de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, de una parte \*\*\*\*\* en calidad de mutuante y de la otra \*\*\*\*\* con el carácter de mutuario, contrato por el cual este recibió en mutuo del primero, la cantidad de ciento setenta y cuatro mil trescientos pesos y se obligo a pagar la misma en un plazo no mayor de veinticuatro meses contados a partir de la firma de la escritura y que lo fue en la misma fecha de su celebración, además que dicha cantidad causaría un interés normal del tres por ciento mensual a cubrir antes del seis de cada mes a partir del seis de febrero de dos mil doce, **en el domicilio de la parte acreedora y ubicado en la Calle \* \*\*\* numero \*\*\*\*\* , del Fraccionamiento Casa Solida de esta ciudad,** habiendo estipulado en la clausula tercera que el deudor se obligaba a pagar a su acreedor un interés moratorio mensual, a una tasa resultante de sumar a la tasa normal dos punto cinco por ciento y a cubrir sobre el capital adeudado hasta la total liquidación del mismo a partir del primer día posterior al vencimiento del plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal y sujeto dicho contrato a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, quien al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, acepto como cierto que omitió realizar el pago a que se obligo en el Contrato basal y no acudir al domicilio establecido para el cumplimiento de tal obligación, no obstante de que se pactaron fechas especificas tanto para el pago de los intereses como del capital y de no existir imposibilidad de realizar los pagos en el domicilio estipulado (posiciones primera, segunda, decima y decima octava); confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

No pasa desapercibido que el demandado tambien contesto en sentido afirmativo las posiciones tercera a sexta, octava, novena y decima segunda, más las mismas se desestiman en razón de que se refieren a hechos ajenos a la controversia según se desprende del escrito de demanda y contestación y de conformidad con lo que establecen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que las posiciones deberán tener relación con los hechos controvertidos y que no tendrán valor alguno aquellas que sean contrarias a las normas que las regulan.

Las pruebas del demandado se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del actor

\*\*\*\*\*, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito y en forma verbal se le formularon respecto a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que nos ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende del enlace que se hace de los elementos de prueba aportados y reflejarse de los mismos presunción grave a favor de la parte actora, de que el demandado incumplió con sus obligaciones de pago relativas al capital e intereses pactados, desde la celebración del Contrato, pues por cuanto

al cumplimiento de la obligación de pago la carga de la prueba corresponde a la parte demandada de acuerdo a lo que establecen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y dicha parte no apporto prueba idónea alguna para justificar que cubrió el capital y los intereses generados a partir de la fecha antes indicada, de donde surge presunción grave de que no ha cumplido con dichas obligaciones; presuncional a la cual se le concede pleno valor en terminos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se aclara que también les fueron admitidas a las partes las siguientes:

A la parte actora la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y al demandado la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , las cuales no se desahogaron en razón de que la actora se desistió de su prueba y la del demandado no se desahogo por causa imputable a su parte, según se desprende de las actas de audiencia de fechas diecisiete de julio y veintiuno de septiembre del año en curso.

**VI.** De acuerdo con lo que arrojan los elementos de prueba antes analizados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente

las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes.

Las excepciones de falta de Acción y de Derecho, la de inexistencia de la mora e improcedencia de la acción, que se analizan y resuelven conjuntamente dado que se sustentan en el mismo argumento y relativo a que jamás incurrió en mora porque el acreedor cambio de domicilio y que era el lugar de pago, sin que le notificara de dicho cambio e impidiéndole con ello hacer los pagos correspondientes, además de que nunca lo requirió en su domicilio, alcanzando a pagarle únicamente el primer mes de abono por la cantidad de ocho mil setecientos quince pesos; excepciones que resultan improcedentes, pues el demandado al absolver posiciones acepto como cierto que fue omiso en acudir al domicilio estipulado para el cumplimiento de la obligación de pago a su cargo, no obstante de que al celebrar el Contrato se pactaron fechas específicas para el pago de los intereses y del capital y que omitió cerciorarse de existir verdadera imposibilidad de realizar los pagos en el domicilio convenido, lo que conlleva a establecer que si incurrió en mora por cuanto al pago de los intereses ordinarios y del capital, lo que desvirtúa el argumento en que se sustentan las excepciones anunciadas y conlleva a la improcedencia de las mismas.

En cambio el actor ha acreditado de manera



fehaciente: **A).**.- La existencia del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha seis de enero de dos mil doce celebraron las partes de este juicio, \*\*\*\*\* en calidad de mutuante y \*\*\*\*\* con el carácter de mutuario, mediante el cual este recibió en mutuo la cantidad de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS, sobre la cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a razón del tres por ciento mensual, además a pagar la cantidad prestada en un plazo de veinticuatro meses a partir de la celebración del contrato, como así se desprende de las cláusulas primera y segunda del señalado contrato; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que para el contrato mencionado exigen los artículos 1675, 1715, 2255 y 2264 del Código Civil vigente en el Estado y que son el consentimiento y el objeto para la celebración del acto jurídico que se consigna en el contrato base de la acción; **B).**.- Se acredita también, que las obligaciones del MUTUARIO y derivadas del fundatorio de la acción, fueron garantizadas con la constitución de hipoteca constituida sobre el siguiente bien inmueble: predio dos o resto, con una superficie de QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS y linda: AL NORESTE, en veintiséis punto veinticuatro metros, con calle \*\*\*\*\*. AL ESTE, en veintitrés punto cero siete metros, con calle \*\*\*\*\*. AL SUROESTE, en doce punto sesenta metros y en trece punto ochenta y cinco metros, con predio \*\*\*\*\* que surge de la misma subdivisión. AL OESTE, en diecisiete punto ochenta y ocho metros, con solar \*\*\*\*\*, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del

Código Civil vigente en el Estado; y **C).**.- Se ha probado igualmente que el demandado incumplió con su obligación de pagar los intereses ordinarios a que se obligo en el contrato basal, pues no apporto prueba alguna para acreditar lo anterior, igualmente queda plenamente probado que transcurrió el plazo convenido para devolver la cantidad dada en mutuo, pues se estableció que sería de veinticuatro meses a partir de la celebración del Contrato y por ende concluyo el seis de enero de dos mil catorce y sin que el demandado justificara el cumplimiento de su parte por cuanto al pago de la cantidad dada en mutuo.

**VII.-** En merito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho al actor para exigir el pago de la cantidad dada en mutuo, pues el plazo estipulado para la devolución de la misma concluyo el seis de enero de dos mil catorce, siendo que la demanda se presento el quince de enero del presente año, por lo que se condena al demandado \*\*\*\*\* a pagar a \*\*\*\*\* la cantidad de **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS** por concepto de suerte principal, de acuerdo con lo que establecen los artículos 1677, 1715, 2255 y 2256 del Código Sustantivo de la Materia vigente del Estado.

También se condena a la parte demandada, a pagar al actor intereses ordinarios sobre la cantidad antes señalada, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de una tasa del tres por ciento mensual y comprendidos desde el seis de febrero de dos mil doce al seis de enero de dos mil catorce, atendiendo al principio de

congruencia previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y con fundamento en lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 2264 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los intereses moratorios, también le asiste derecho en exigir su pago más no en la medida que lo pretende, pues conforme a lo estipulado en las clausulas segunda y tercera, se tiene que la tasa moratoria resultante de sumar a la tasa ordinaria que es del tres por ciento mensual el dos punto cinco por ciento mensual, lo que genera una tasa del cinco punto cinco por ciento mensual y lo cual corresponde a una tasa anual del sesenta y seis por ciento, la que excede en demasía a la máxima permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, por lo que en virtud de la obligación que a esta Autoridad le impone este precepto legal, de ajustar la tasa convencional para que quede dentro de los límites permitidos por dicha norma, luego entonces los intereses moratorios que se exigen se regularan en ejecución de sentencia a una tasa del treinta y siete por ciento anual sobre la cantidad dada en mutuo y se generan a partir del siete de enero de dos mil catorce a esta fecha y demás que se sigan generando hasta el pago total de la cantidad dada en mutuo.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde**

**una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto y considerando que el demandado resulta perdidoso, por tanto, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

En mérito de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado, virtud a que esta norma indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los mismos.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción II, 223 al 228, 551 reformado, 552 al 554, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora y que ésta probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* no justifico sus excepciones.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado \*\*\*\*\* a cubrir al actor \*\*\*\*\* la cantidad de CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS, que este le dio en mutuo, dado que a la fecha en que se demandó ya había transcurrido el plazo estipulado para el pago de la misma.

**CUARTO.-** Se condena al demandado a cubrir al actor intereses ordinarios y moratorios sobre la cantidad indicada en el resolutivo anterior, los que se regularán en ejecución de sentencia conforme a las bases señaladas en el último considerando de esta resolución.

**QUINTO.-** Se condena al demandado a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio.

**SEXTO.-** En virtud de lo antes determinado, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si ésta no lo hace dentro del término de ley.

**SEPTIMO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en

los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de aquí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **LIC. VICTOR HUGO DE LUNA GARCIA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **tres de octubre de dos mil dieciocho.** Conste.

**L'APM/Shr\***