

Aguascalientes, Aguascalientes, a catorce de mayo de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número *****/2017, que en la vía especial **HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de *****, en cumplimiento a la ejecutoria dictada por el Segundo ***** y por la que se resuelve el Amparo Directo Civil ADC *****, promovido por *****, 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 verificarse 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 dentro de esta Ciudad capital; 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 que se demanda la terminación de un contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado y como consecuencia el pago de la cantidad adeudada y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el plazo cumplido e incumplimiento respectivamente, reconocimiento que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad 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 basta 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) Para que por sentencia firme se declare la terminación del **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado en fecha dos de marzo de dos mil doce, entre el suscrito en mi calidad de mutuante y los **C.C. ***** Y ******* en su carácter de mutuarios y garantes hipotecarios en virtud del incumplimiento de estos con las obligaciones que asumieron con el suscrito; b) Como consecuencia de lo anterior se condene a los demandados al pago de la cantidad de **\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL.)**, como suerte principal en este negocio; c) El pago de **intereses moratorios** que se han causado hasta la fecha y los que se sigan causando hasta la total solución de este negocio, mismo que serán regulados en ejecución de sentencia a razón del **4.5% (cuatro punto cinco por ciento mensual)**, más el Impuesto al Valor Agregado como se convino expresamente con los demandados en la **clausula cuarta** del contrato base de la acción contados a partir del **ocho de abril de 2012**, y hasta la total liquidación del adeudo; d) El pago de la pena convencional convenida con la demandada en la **clausula décima**, a razón del **20% (veinte por ciento)** del monto total del importe del crédito toda vez que los demandados incumplieron con lo convenido en el contrato base de la acción; e) El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”.** Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

Los demandados ***** dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente por cuanto a los hechos en que se fundan, invocando como únicas excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Pago; y **2.-** La de Falta de Acción y de Derecho.

v En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como constitutivos de la acción y excepciones planteadas, mas para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado es únicamente el actor quien ofreció y se le admitieron pruebas.

Lo anterior no es óbice para que por vía de prueba de los demandados se consideren las documentales que acompañaron a su contestación de demanda, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*” Documentales que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en la Impresión que la parte demandada denomina Estado de Cuenta y que anexo a su contestación de demanda, obrando a fojas treinta y cinco de esta causa, la cual fue objetada por la parte actora; objeción que se estima fundada, pues la documental en comento no refleja ninguna firma y por ende

su expedición no se puede atribuir a persona alguna, por tanto, no se le otorga ningún valor de conformidad con lo que dispone el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** relativas a los treinta y dos recibos de pago que los demandados adjuntaron a su contestación de demanda y obran de la foja veintinueve a la treinta y cuatro de esta causa, de los cuales fueron objetados los de fechas siete de mayo, ocho de junio, nueve de julio, ocho de agosto, dos del siete de septiembre, todos de dos mil doce, así como seis de febrero y ocho de marzo de dos mil trece, objeción que resulta fundada, pues en efecto no fueron firmados por el actor y los demandados no acreditan que se suscribieran por persona autorizada por aquel, por tanto, a los recibos señalados no se les otorga ningún valor de conformidad con lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que los documentos privados provenientes de terceros solo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas, condición que no se reúne en los recibos mencionados y derivado de esto el no otorgarles valor alguno.

En cambio, a los demás recibos se les otorga pleno valor en observancia a lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que la parte actora reconoce que fueron expedidos su parte y por ***** persona autorizada por él; recibos con los cuales los demandados acreditan lo siguiente:

a).- Que cubrieron los intereses ordinarios y el impuesto al valor agregado sobre los mismos, hasta el mes de diciembre de dos mil trece, según lo estipulado en la cláusula tercera del fundatorio de la acción, en donde se establece que la tasa ordinaria estipulada incluye el Impuesto al Valor agregado y se cubrirá del dos al siete de cada mes, por lo que si el recibo del mes de diciembre de dos mil trece se expide el primero de dicho mes y año y cubre los intereses de diciembre, es inexplicable que si comprende la cantidad de seis mil novecientos pesos, aun así se sostenga que queda pendiente de cubrir la cantidad de mil doscientos pesos de intereses relativos a dicho mes, por lo que se consideran cubiertos los intereses de dicho mes y aun queda un saldo de seiscientos pesos, por otra parte, se considera la presunción legal que contempla el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, de que cuando la deuda es de pensiones que debe satisfacerse en periodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores.

b).- A partir de enero de dos mil trece, los demandados realizaron pagos irregulares sobre intereses, siendo los siguientes:

- Como ya se ha dicho, el primero de diciembre de dos mil trece cubren los intereses generados y les queda un remanente de \$600.00 (seiscientos pesos).

- El primero de diciembre de dos mil trece, por la cantidad de \$6,900.00 (Seis mil novecientos pesos).

- El treinta y uno de enero de dos mil catorce, por la cantidad de \$7,500.00 (Siete mil quinientos pesos).

-El veintitrés de julio de dos mil catorce, por \$3,200.00 (Tres mil doscientos pesos).

-Un segundo pago el veintitrés de julio de dos mil catorce, por la cantidad de \$8,100.00 (Ocho mil cien pesos).

-Un tercer pago el veintitrés de julio de dos mil catorce, por la cantidad de \$8,100.00 (Ocho mil cien pesos).

- Un cuarto pago el veintitrés de julio de dos mil catorce, por la cantidad de \$600.00 (Seiscientos pesos).

-El once de agosto de dos mil catorce, por la cantidad de \$5,100.00 (Cinco mil cien pesos).

-Un segundo pago el once de agosto de dos mil catorce, por la cantidad de \$4,900.00 (Cuatro mil novecientos pesos).

-El tres de septiembre de dos mil catorce, por la cantidad de \$7,000 (Siete mil pesos).

-Un segundo pago el tres de septiembre de dos mil catorce, por la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos).

-Y el ocho de noviembre de dos mil dieciséis un último pago por la cantidad de \$100,000.00 (Cien mil pesos).

Todos los pagos mencionados se recibieron a cuenta de intereses y a eso deben aplicarse al regular los intereses generados en ejecución de sentencia, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 1965 del Código Civil vigente del Estado, de que las cantidades pagadas a cuenta de deudas con intereses, se aplicaran

cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses vencidos si los hubiere, salvo convenio en contrario; y resulta claro que al realizarse los pagos consignados en los recibos antes señalados, las partes convinieron en que se aplicaran a intereses.

Se aclara que la copia del cheque vista a fojas veintinueve de esta causa corresponde precisamente al recibo de fecha tres de abril de dos mil doce, luego entonces al considerar el pago de dicho recibo ya queda comprendido el cheque que se hace referencia.

Las pruebas del actor se valoran en la medida siguiente:

Las **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de los demandados *****, quienes en audiencia de fecha diecisiete de los corrientes fueron declarados confesos de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto por cuanto a los hechos controvertidos, el haberse pactado el pago de la cantidad de treinta y seis mil pesos como pena convencional en caso de incumplimiento, que realizaron diversos pagos parciales de intereses ordinarios y moratorios, que el contrato ya venció y se les ha requerido para que se pusieran al corriente en su adeudo al incumplir con el pago de intereses y de capital y derivado de esto deberán cubrir el Veinte por ciento del monto del crédito; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida

admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en el testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra a fojas siete y ocho de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha dos de marzo de dos mil doce, de la Notaria Pública número Veintitrés de las del Estado, a la misma se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental que es parcialmente favorable a ambas partes, dado que con la misma se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, *****, con el carácter de mutuante y de la otra parte ***** en calidad de mutuarios y garantes hipotecarios, el cual se convino como temporalidad el de doce meses y que por tanto concluyo el primero de marzo de dos mil trece, sujeto también a los demás términos y condiciones que hoy refleja la documental en comento; más también favorece a la parte demandada, al observar que la tasa de interés ordinaria incluye el Impuesto al Valor Agregado, además que la tasa de interés moratoria estipulada y que corresponde al cuatro punto cinco por ciento mensual excede a la máxima permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado y que ante esto esta Autoridad debe reducirla para que quede

dentro de la máxima permitida por dicha norma y que es del treinta y siete por ciento anual.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, misma que resulta favorable a ambas partes, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido 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 fuera en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a ambas partes, a la parte actora la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración del contrato base de la acción y la obligación de los demandados de pagar los intereses estipulados y la cantidad dada en mutuo, a más tardar el primero de marzo de dos mil trece, por tanto, corresponde a los demandados la carga de la prueba respecto al pago de los intereses y cantidad dada en mutuo, por lo que al justificar únicamente que cubrieron los intereses ordinarios y el Impuesto al Valor Agregado hasta los correspondientes al mes de diciembre de dos mil trece y no así que pagaran los demás intereses en los términos estipulados, como tampoco el pago de la cantidad dada en mutuo, surge presunción grave de que no han cumplido con dicha obligación; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Con las pruebas antes señaladas y alcance probatorio que se les ha concedido, se acreditan los hechos de la demanda y con ellos justifica la parte actora los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y los demandados justifican en parte sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por los demandados, 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:

La Excepción de pago sustentada en el argumento de que han realizado pagos por una cantidad total de doscientos noventa y un mil ochocientos noventa y un pesos con veintiocho centavos, según se justifica con los treinta y tres recibos que exhibieron y que no obstante esto en abril del presente año el actor les entregó un estado de cuenta por una cantidad de trescientos ochenta y tres mil seiscientos pesos en el que incorpora un concepto que no fue convenido y aun cuando han tratado de liquidar la deuda con cantidad diversa a la reclamada, no han logrado esto porque el actor pretende que incurran en incumplimiento para hacer exigible la penalización; excepción que resulta parcialmente fundada, pues de acuerdo a lo que establece el artículo 1933 del Código Civil

vigente del Estado, el pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido, en el caso del Contrato basal se desprende que los demandados se obligaron a devolver la cantidad dada en mutuo, a más tardar el primero de marzo de dos mil trece de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda de dicho contrato, además que pagarían intereses ordinarios sobre aquella, obligaciones que no han cumplido en los términos estipulados, pues con los recibos exhibidos y a los cuales se les ha otorgado pleno valor, únicamente han acreditado que fue hasta el mes de diciembre de dos mil trece que cubrieron los intereses convenidos y es a partir del mes de enero de dos mil catorce que se refleja un incumplimiento de su parte por cuanto a dicha obligación, al observar que desde dicho mes su obligación de pagar intereses no se cumplía en los términos estipulados, dado que sus pagos se efectuaban en forma irregular, aunado a que tampoco acreditan haber pagado la cantidad dada en mutuo, de donde deriva lo procedente en parte de la excepción en comento, cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **“PAGO O CUMPLIMIENTO CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. *Tesis: 305 Apéndice de 1995. Sexta Época. No. De Registro 392432. Tercera Sala. Tomo IV, Parte SCJN. Pag. 205. Jurisprudencia (Civil).*”.

Y en cuanto a la Excepción de Falta de Acción y de Derecho en el actor para reclamar las prestaciones

indicadas en el proemio de su demanda, sustentada en el argumento de que ha sido él quien ha incurrido en el incumplimiento; excepción que resulta parcialmente fundada, pues independientemente de que no se acredite incumplimiento por parte del accionante, en efecto no le asiste derecho para exigir el pago de intereses moratorios en la medida que lo pretende, pues de acuerdo a lo que establece el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, la tasa de interés llamada ordinaria o moratoria, no puede exceder del máximo permitido por dicha norma y que es del treinta y siete por ciento anual, por lo que ante esto y de acuerdo a la obligación que a esta Autoridad impone el precepto en cita, la tasa moratoria convenida en el fundatorio de la acción que es del cincuenta y cuatro por ciento anual **se reduce al treinta y siete por ciento anual.**

Sin que la excepción en comento sea fundada por cuanto a las demás prestaciones que se le reclama, pues de acuerdo a lo que señalan los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, le asiste derecho a la parte actora en exigir se le pague la cantidad dada en mutuo y los intereses moratorios que se han generado a partir del mes de enero de dos mil catorce a la fecha y demás que se sigan erogando hasta el pago total de la cantidad dada en mutuo, **más el Impuesto al Valor Agregado generado sobre los mismos,** así como a exigir el veinte por ciento estipulado como penalización para el caso de

incumplimiento al haber incurrido los demandados en tal supuesto, pues dejaron de cubrir los intereses ordinarios a partir del mes de enero de dos mil catorce en los términos convenidos.

Aunado a lo anterior, se considera que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**.- La existencia del contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha dos de marzo de dos mil doce celebraron de una parte *****, como mutuante y de la otra parte ***** y ***** con el carácter de mutuarios, y mediante el cual estos recibieron del actor la cantidad de ciento ochenta mil pesos, sobre la cual se obligaron a cubrir intereses ordinarios a razón del tres punto cinco por ciento mensual que incluye el Impuesto al Valor Agregado, la que se devolvería en un plazo de doce meses, además que para el caso de incumplimiento cubrirían una penalización del veinte por ciento sobre monto de la operación, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera y decima del señalado contrato; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que 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 de los demandados y derivadas del fundatorio de la acción, quedaron garantizadas con la

constitución de hipoteca sobre el siguiente bien inmueble: *****, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado; y **C).**- Igualmente se ha justificado que a la fecha de presentación de la demanda y que fue el catorce de marzo de dos mil diecisiete, ya había concluido el plazo estipulado en el condonatorio de la acción para el cumplimiento de la obligación principal que deriva del mismo y a cargo de los demandados, pues en la cláusula segunda se estipula como plazo para el pago de la cantidad dada en mutuo el de doce meses, por lo que si el Contrato se celebró el dos de marzo de dos mil doce, luego entonces concluyó el primero de marzo de dos mil trece.

VII.- En mérito de los considerandos que anteceden, se declara terminado el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que en fecha dos de marzo de dos mil doce celebraron ***** en calidad de mutuante, y de la otra parte ***** y ***** con el carácter de mutuarios, contrato que concluyó el primero de marzo de dos mil trece y dado esto se condena a ***** y ***** a pagar a ***** la cantidad de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS** por concepto de suerte principal, de acuerdo con lo que establecen los artículos 2255 y 2256 del Código Sustantivo de la Materia vigente del Estado.

Le asiste derecho a la parte actora para exigir de los demandados el pago de intereses moratorios sobre la cantidad antes señalada, más no en la medida que lo pretende, pues la tasa del cuatro punto cinco por ciento

mensual y que equivale al cincuenta y cuatro por ciento anual excede a la máxima permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, por lo que en razón de esto se reduce la misma al treinta y siete por ciento anual, consecuentemente se condena a los demandados a pagar intereses moritorios sobre la cantidad dada en mutuo a partir del mes de enero de dos mil catorce y hasta que se haga pago total de la misma, a una tasa del treinta y siete por ciento anual, reconociéndole a los demandados los siguientes pagos:

- Como ya se ha dicho el primero de diciembre de dos mil trece cubren los intereses generados y les queda un remanente de \$600.00 (seiscientos pesos).

- El primero de diciembre de dos mil trece, por la cantidad de \$6,900.00 (Seis mil novecientos pesos).

- El treinta y uno de enero de dos mil catorce, por la cantidad de \$7,500.00 (Siete mil quinientos pesos).

- El veintitrés de julio de dos mil catorce, por \$3,200.00 (Tres mil doscientos pesos).

-Un segundo pago el veintitrés de julio de dos mil catorce, por la cantidad de \$8,100.00 (Ocho mil cien pesos).

-Un tercer pago el veintitrés de julio de dos mil catorce, por la cantidad de \$8,100.00 (Ocho mil cien pesos).

- Un cuarto pago el veintitrés de julio de dos mil catorce, por la cantidad de \$600.00 (Seiscientos pesos).

-El once de agosto de dos mil catorce, por la cantidad de \$5,100.00 (Cinco mil cien pesos).

-Un segundo pago el once de agosto de dos mil catorce, por la cantidad de \$4,900.00 (Cuatro mil novecientos pesos).

-El tres de septiembre de dos mil catorce, por la cantidad de \$7,000 (Siete mil pesos).

-Un segundo pago el tres de septiembre de dos mil catorce, por la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos).

-Y el ocho de noviembre de dos mil dieciséis un último pago por la cantidad de \$100,000.00 (Cien mil pesos).

Pagos que se consideraran al regular los intereses moratorios y los cuales deben aplicarse primeramente a intereses y después a capital, pues así fue estipulado al recibir los mismos y de acuerdo a lo estipulado por el artículo 1965 del Código Civil vigente del Estado.

Igualmente se condena a los demandados a cubrir al actor el Impuesto al Valor agregado sobre los intereses moratorios a que se ha condenado en líneas que anteceden, pues en la clausula cuarta del Contrato basal se estipulo que en caso de incumplimiento por cuanto al pago de los intereses ordinarios, el mutuario quedaba obligado a pagar un interés moratorio de acuerdo a la tasa convencional establecida en dicha clausula y que en esta sentencia se ha ajustado a treinta y siete por ciento anual, **más el Impuesto al Valor Agregado sobre los mismos**, por lo que en observancia a lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del

Código Civil vigente del Estado, los cuales establecen que desde que se perfeccionan los contratos mediante el consentimiento de quienes los celebran, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, lo que da sustento para condenar a los demandados al pago del Impuesto al Valor Agregado sobre los intereses moratorios y el cual se regulara en ejecución de sentencia.

También se condena a los demandados al pago de la pena convencional que es del veinte por ciento sobre el monto de la cantidad dada en mutuo, lo que corresponde a la suma de TREINTA Y SEIS MIL PESOS, de conformidad con lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1719 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde deb 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 además a que ambas partes resultan perdidosos, pues no se acogieron en su totalidad las prestaciones que reclama la parte actora, por tanto, se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia en la medida en que no prosperaron las pretensiones de las partes.

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 los demandados ***** Y ***** justifico en parte sus excepciones.

TERCERO.- Se declara terminado el plazo estipulado en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, pues concluyó el primero de marzo de dos mil trece y se demandó el catorce de marzo de dos mil diecisiete.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** Y ***** a pagar a ***** la cantidad de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS** por concepto de capital, además a pagar sobre ésta intereses moratorios e **Impuesto al Valor**

Agregado sobre los mismos, los que se regularán en ejecución de sentencia conforme a las bases señaladas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- También se condena a los demandados a cubrir a la parte actora la cantidad de **TREINTA Y SEIS MIL PESOS** por concepto de pena convencional.

SEXTO.- Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- Para los efectos que se especifican en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hará pública la presente resolución incluyendo sus nombres y demás datos personales, salvo que en el plazo de tres días siguientes a la notificación de este fallo manifieste por escrito su oposición que tenga como finalidad la protección de derechos familiares, de terceros, del honor y las buenas costumbres, en términos del artículo antes señalado.

NOVENO.- Remítase copia certificada de la presente resolución al Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, en cumplimiento a la ejecutoria de Amparo a la que se da cumplimiento.

DÉCIMO.- 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 Secretaria de Acuerdos **LIC.**
HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista
de acuerdos de fecha quince de mayo de dos mil dieciocho.
Conste.

L' APM/Shr*