

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de febrero del año dos mil dieciocho.-

V I S T O S, para dictar Sentencia Definitiva los autos del expediente número *****, que en la vía especial **HIPOTECARIA** promueve *****, en contra de *****, sentencia que se dicta bajo los siguientes:

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer de la presente controversia, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que el juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y en el presente caso se ejercita la acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este juzgado, además desde el contrato basal las partes se

sometieron expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de este Estado como se puede apreciar de la cláusula **DÉCIMA NOVENA** de dicho contrato, todo lo cual da sustento a la competencia de esta autoridad para conocer del asunto que nos ocupa.-

III.- Es procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda la terminación del plazo estipulado en el contrato de crédito simple con intereses y garantía hipotecaria y en el convenio modificatorio de dicho contrato y como consecuencia, el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el premio de la demanda, fundándose en que ha concluido el plazo estipulado en el convenio modificatorio del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria para su pago y que los demandados dejaron de cubrir intereses ordinarios, contratos ambos que constan en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, por tanto se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente de Estado, preceptos que señalan es procedente la vía Hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando 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.- La actora ***** demanda a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

PRIMERA.- Para que por sentencia firme, sea declarada la **terminación anticipada del contrato**, y por ello, en cumplimiento de este se condene a la demandada al pago de la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS que se me adeudan, por **concepto de suerte principal**. **SEGUNDA.-** Por el pago de los **intereses ordinarios** en razón del tres por ciento mensual desde la entrega del dinero dado en mutuo, pagaderos desde el catorce de Septiembre de dos mil quince al día de hoy. **TERCERA.-** Por el pago del concepto denominado "**MULTA**" establecido en la cláusula CUARTA en razón del veinticinco por ciento de los intereses no pagados oportunamente. **CUARTA.-** Por el pago del concepto denominado "**RECARGOS**" establecida en la cláusula QUINTA del contrato liquidable en término ahí vencido en ejecución de sentencia. **QUINTA.-** Por el pago del concepto "**GASTOS DE COBRANZA**" originados en términos de la cláusula SEXTA del contrato por un monto de SEISCIENTOS PESOS por cada mes en que no se han cubierto oportunamente los intereses ordinarios. **SEXTA.-** Por el pago de "**PENA CONVENCIONAL**" establecida en la cláusula DECIMO PRIMERA por haber presentado la presente demanda en un monto de CINCUENTA Y UN MIL PESOS. **SÉPTIMA.-** Para que se condene al pago de **gastos y costas** que se originen con motivo del presente juicio. **TERCERA.-** Para que por el cumplimiento de la acción hipotecaria sea **rematado judicialmente** el bien inmueble dado en garantía hipotecaria en un valor de primera almoneda de DOSCIENTOS MIL PESOS y producto de aquella venta en almoneda me sea pagado lo que se me adeuda.".-

Acción que contemplan los artículos 12 del Código de

Procedimientos Civiles y **2769** del Código Civil, ambos vigentes del Estado.-

La demandada ***** no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazar, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** *La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”* **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJ, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las cuales se les concede pleno valor de acuerdo a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, desprendiéndose de las mismas que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte

actor una vez que el notificador a quien se encomendó realizar tal diligencia se cercioró de ser el domicilio de aquél, habiendo entendido el emplazamiento con ***** , quien dijo ser hijo de la demandada y vivir ahí, y a la cual procedió a emplazar por conducto de su informante por medio de cédula de notificación en la que se insertó íntegramente el auto que ordenó el emplazamiento, se dejaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma y además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la persona con quien se entendió la diligencia, todo lo anterior según se observa a foja veintiuno de los autos, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así la demandada antes señalada no dio contestación a la demanda.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone lo siguiente: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**.- En observancia a esto la parte actora expone en su demanda, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia del catorce de febrero de dos mil dieciocho, visible de la foja treinta y cuatro a la treinta y cinco

de los autos, a la que se le concede alcance probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la demandada reconoció como cierto en las posiciones una, dos y cuatro que recibió de la actora por concepto de mutuo la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS, mismos que ha sido omisa en restituir a la accionante, además, aceptó adeudar adicionalmente de dicha cantidad las demás prestaciones que se le reclaman en la demanda, medio de convicción que beneficia a la parte oferente, pues prueba la celebración del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y el convenio modificatorio de dicho contrato, la cantidad mutuada así como todas las anexidades pactadas en dichos contratos, sin que pueda concederse valor probatorio a las afirmaciones de la demandada en relación al pago de los diez meses de intereses que sostuvo haber pagado, en la aclaración de la respuesta a la posición dos, puesto que dicha afirmación no se encuentra robustecida con documento alguno que prueba tales pagos, de conformidad con el artículo 340 de la legislación procesal de la materia; sin embargo, respecto al resto de las posiciones calificadas de legales articuladas a la demandada, es decir las marcadas con los números tres y cinco no se les concede alcance probatorio, puesto que la parte reo las contestó en sentido negativo, por lo que no arrojan confesión alguna que pueda beneficiar a la parte oferente.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en los documentos fundatorios de la acción, es decir, en el **Contrato de**

Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que consta en el instrumento *****, del volumen *****, celebrado el ***, ante el Licenciado *****, Notario Público ***** del Estado (foja 14 la 16); en el **Convenio Modificatorio** de dicho contrato que consta en el instrumento ***** del volumen *****, celebrado el veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, ante el referido fedatario Público (foja 10 a la 11); y en el certificado de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado (foja 6 a la 9), a los cuales se les otorga pleno alcance probatorio en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los dos primeros documentos fueron expedidos por un Notario dotado de fe pública, mientras que el último fue expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones; documentales con las cuales se acredita que en las fechas indicadas las partes de este juicio celebraron contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, la actora ***** con el carácter de acreditante y de la otra parte *****, en calidad de acreditada, por el cual aquél le otorgó a ésta en préstamo CIENTO SETENTA MIL PESOS, con el carácter, términos y condiciones que refleja la documental señalada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo, además, que dichas partes celebraron convenio modificatorio, en el cual la actora le prestó TREINTA MIL PESOS más a la demandada, por lo que pactaron que el adeudo total de ambos contratos lo sería por

DOSCIENTOS MIL PESOS, además prorrogaron el plazo de pago por DOCE MESES ADICIONALES a partir de la firma de la escritura, es decir que la nueva fecha de pago sería el veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, y cambiaron la postura legal en caso de incumplimiento por DOSCIENTOS MIL PESOS y la pena convencional por SESENTA MIL PESOS, estipulando además que salvo dichas modificaciones siguen vigente las demás cláusulas pactadas en el contrato de mutuo primigenio, contratos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado, el primero bajo el número *** libro **** de fecha ***** de la Sección ***** del Municipio de Aguascalientes, mientras que el segundo bajo el número **** del libro **** de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciséis de la Sección ***** del Municipio ya mencionado.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud al 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.-

PRESUNCIONAL, que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración de los contratos base de la acción y la obligación de la parte demandada de devolver las cantidades dadas en préstamo en

el plazo de un año a partir de la firma del convenio modificatorio celebrado el veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, por tanto corresponde a la parte demandada la carga de la prueba respecto al pago de los intereses y de la cantidad dada en préstamo y al no aportar elemento de prueba alguno surge presunción grave de que no ha cumplido con la misma; presuncional a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado.

VI. Con los elementos de prueba antes analizados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que la actora acredita los elementos constitutivos de su acción, como se explica a continuación.

La parte actora ha acreditado de manera fehaciente:

A).- La existencia del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, que en fecha catorce de agosto de dos mil quince, celebraron las partes de este juicio, *****, en calidad de acreditante y ***** con el carácter de acreditada, contrato por el cual ésta recibió en préstamo la cantidad de CIENTO SETENTA MIL PESOS y se obligó a cubrirla en un plazo de un año a partir de la fecha de firma del contrato y que lo fue en la misma de su celebración, además el haberse obligado a cubrir **intereses ordinarios** a razón del tres por ciento mensual sobre la cantidad dada en préstamo, mismos que están exentos del Impuesto al Valor Agregado, también en caso de incumplimiento en el pago de los intereses ordinarios

la demandada se obligo pagará una **multa** a razón del veinticinco por ciento mensual, la cual se aplicará a todas y cada una de las cuotas mensuales que no sean liquidadas puntualmente, además un **recargo mensual** que será el resultado de multiplicar la cantidad de los intereses que no se hayan cubierto en tiempo, por cero punto dos y el resultante por el número de meses de atraso, y el pago de SEISCIENTOS PESOS por concepto de **gastos de cobranza y administración**, y en caso de promover juicio para obtener el pago del capital mutuado y/o sus accesorios legales la deudora se obligó a pagar CINCUENTA Y UN MIL PESOS POR concepto de pena convencional, y en caso de que se lleve a cabo el remate del inmueble dado en garantía la postura que servirá para el remate será de CIENTO SETENTA MIL PESO.

Además, también se acredita que el veinticinco de agosto de dos mil dieciséis las partes pactaron la modificación de dicho contrato, por el cual la demandada recibía en préstamo TREINTA MIL PESOS más a los ya dados en mutuo en el contrato primigenio, por lo que ambas partes pactaron que el adeudo total de ambos contratos lo sería por **DOSCIENTOS MIL PESOS**, además prorrogaron el plazo de pago por DOCE MESES ADICIONALES, a partir de la firma de la escritura, de ahí que la nueva fecha de pago sería el veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, y cambiaron la postura legal en caso de remate por DOSCIENTOS MIL PESOS y la pena convencional por SESENTA MIL PESOS, estipulando además que salvo dichas modificaciones siguen vigente las demás cláusulas

pactadas en el contrato de mutuo primario. **Como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia del contrato que exigen los artículos 1675 y 2255 del Código Civil del Estado.-**

B).- Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la parte demandada y derivadas de los contratos base de la acción, la demandada **** constituyo hipoteca sobre el siguiente bien: Casa arcada con el número ***** de la calle *****, de la Colonia *****, de esta Ciudad, con una superficie de CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros con calle *****; AL SUR, en **** metros con resto del predio; AL ORIENTE, en ***** metros, con lote **** de *****; AL PONIENTE, en *o metros, con lote ocho de J. Concepción Chávez Pedroza; **Dándose la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado -**

C).- Y por último la parte demandada no probó el haber cumplido con su obligación de cubrir los intereses ordinarios generados a partir de la celebración del contrato basal, es decir del catorce de agosto de dos mil quince en adelante, aún cuando se fijó como lugar de pago el ubicado en la calle *****, *****, interior *****, del Fraccionamiento***** de esta Ciudad, según la cláusula SÉPTIMA del basal, además de que si el plazo para la devolución del fue prorrogado por doce meses más a partir de la firma del convenio modificatorio, el mismo vencía el veinticinco de agosto

de dos mil diecisiete y si la demanda se presentó el veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, es claro que ya había transcurrido el plazo otorgado para su liquidación; y,

D).- Por último los demandados no probaron el haber cumplido con su obligación de cubrir la cantidad dada en préstamo ni de los intereses ordinarios generados a partir del veinticinco de agosto de dos mil dieciséis.-

VII.- En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el cumplimiento de los contratos base de la acción, por lo que de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil en el Estado, se declara terminado el plazo otorgado en el convenio modificatorio del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria para el cumplimiento de la obligación contraída, en consecuencia, **se condena a ***** a cubrir a ***** la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS por concepto de capital.-**

También se condena a la parte demandada al pago de intereses ordinarios a razón del tres por ciento mensual sobre la cantidad dada en préstamo en el contrato primario, es decir, sobre CIENTO SETENTA MIL PESOS generados desde el catorce de agosto de dos mil quince al catorce de septiembre de ese mismo año, regulados que sean en ejecución de sentencia, toda vez que desde la fecha de celebración del contrato basal el siguiente pago de intereses ordinarios sería el catorce de septiembre de dos mil quince y al no haberlo hecho, la demandada

incurrió en mora al día siguiente, luego, a partir de ese momento la tasa de intereses se modifica, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **CUARTA** del contrato primigenio, al haber acordado las partes que si los intereses ordinarios no fueran cubiertos en la fecha de su vencimiento mensual se pagaría una multa por el veinticinco por ciento mensual, lo que se traduce en un incremento a la tasa ordinaria y esto constituye un interés moratorio en observancia a lo siguiente:

La parte actora en la prestación **TERCERA** y **CUARTA** de la demanda, reclama el pago de una multa a razón del veinticinco por ciento mensual, así como el pago de un recargo mensual que resulta de multiplicar el interés que no ha sido cubierto en tiempo por CERO PUNTO DOS y el resultante por el número de meses de atraso, conceptos que se traducen en intereses moratorios, puesto que los mismos se generan en virtud del incumplimiento en el pago del adeudo; ahora bien, si el capital pactado en el primer contrato fue por CIENTO SETENTA MIL PESOS y el interés ordinario era a razón del tres por ciento mensual, representa que el primer mes la demandada debía pagar por concepto de intereses ordinarios CINCO MIL CIENTO PESOS, además la multa por el veinticinco por ciento al no haber pagado los intereses ordinarios, es decir MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS más *-que resulta de multiplicar los cinco mil cien pesos por el veinticinco por ciento de la multa-* cantidad que sumada con los intereses mensuales arroja SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS, a los que debe añadirse el recargo

estipulado en la clausula QUINTA del contrato referido, es decir, multiplicar los SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS por concepto de intereses ordinarios y multa por CERO PUNTO DOS, lo que arroja la cantidad de MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS por concepto de recargo, lo que representa que el primer mes que la demandada incurrió en mora debía pagar por concepto intereses ordinarios, multa y recargos SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS, es decir, el **cuatro punto cinco por ciento mensual de interés moratorio**, que anualmente se traduce en el **cincuenta y cuatro por ciento**, lo que es claro que excede el límite previsto por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, en razón a ello, por lo que a los conceptos de multa y recargos que como se ha dicho se traducen en intereses moratorios, de oficio se disminuyen al treinta y siete por ciento anual, por ende, **se condena a la demandada al pago de intereses ordinarios, multa y recargos reclamados en las prestaciones TERCERA Y CUARTA de la demanda, de manera conjunta a razón del treinta y siete por ciento anual**, sobre la cantidad que como suerte principal ha sido condenada, que se generarán desde el quince de septiembre de dos mil quince -fecha en que incurrió en mora la demandada- hasta el pago total del adeudo, regulados que sean en ejecución de sentencia, teniendo apoyo lo anterior en el siguiente criterio de jurisprudencia:

“INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. AL MARGEN DE SER DE DIVERSA NATURALEZA Y FUNCIÓN, CUANDO EN EL CONTRATO SE HAYAN ESTIPULADO AMBOS, SUMADOS NO DEBEN EXCEDER EL TOPE MÁXIMO SEÑALADO EN EL

ARTÍCULO 2266 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, DE LO CONTRARIO, EL JUZGADOR DEBERÁ REGULAR DE OFICIO SU MONTO. *Las partes en los contratos pueden obligarse en los términos que hubieran querido hacerlo, pero en el caso del establecimiento del pago de intereses convencionales, ya sean ordinarios o moratorios, existe el límite establecido en el mencionado artículo 2266, con el cual conforme al dictamen que lo creó (17 de junio de 2009, de la Comisión de Justicia del Estado de Aguascalientes), se pretende evitar un abuso por parte de uno de los contratantes, facultando al juzgador para que, de oficio, los disminuya hasta en el límite del treinta y siete por ciento anual que dicha norma prevé. Ahora, los intereses ordinarios corresponden al precio de su uso y disposición en el tiempo o al disfrute de un bien o servicio, cuyo valor se paga a futuro y, los moratorios, a la indemnización del perjuicio causado por la mora; de ahí que al margen de ser diversa su naturaleza y función, como el legislador al dar origen al referido precepto 2266, no hizo esa separación, sino que en la tasa de interés convencional comprendió la indemnización tanto ordinaria como moratoria, entonces cuando en el contrato se hayan estipulado ambos intereses, pueden generarse simultáneamente, pero sumados no deberán exceder del tope máximo señalado en el artículo invocado, de lo contrario, deberá regularse de oficio su monto.”.- Tesis: XXX.2o/3 C (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Decima Época, 2002554, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 3, Pág. 2083, Tesis Aislada (Civil).-*

Se absuelve a la parte demandada a lo reclamado por la accionante en la prestación **QUINTA** del escrito inicial de demanda, respecto a los **gastos de cobranza** estipulados en la cláusula sexta del primer contrato basal, por la cantidad de SEISCIENTOS PESOS MENSUALES por cada mes en que el interés no se cubra puntualmente, en virtud de que dicha cláusula señala lo siguiente: “Asimismo, las partes

convienen que si el interés no fuera cubierto a más tardar en su fecha de vencimiento, la PARTE DEUDORA pagará una comprensión de \$600.00 (**SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.**) por concepto de gastos de cobranza y administración que origine el incumplimiento del pago puntual. Esta suma se aplicará en todos y cada uno de los meses en que el interés no se cubra puntualmente..."; de lo que se desprende como obligación de la parte actora el realizar gestiones de pago y administración para tener derecho a exigir la cantidad señalada, sin que la parte actora aportara pruebas que acrediten lo anterior, por lo que se absuelve a la demandada de su pago.-

En relación al pago de la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL PESOS que se reclama por concepto de pena convencional en la prestación SEXTA de la demanda, no le asiste derecho a la parte actora para exigir la misma en observancia a lo siguiente: de la interpretación que han hecho los tribunales federales por cuanto a los artículos 1719 y 1725 del Código Civil vigente del Estado, arriban a la conclusión de que de los mismos se desprenden dos supuestos: **1.-** Que las partes fijen convencionalmente una prestación como indemnización exigible por el **incumplimiento total o parcial de una obligación** y que en tal caso la cláusula relativa desplaza la obligación de pagar daños y perjuicios derivados del incumplimiento, por lo que ante esto **el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos**; **2.-** Que las partes fijen convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento

de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada y que ante tal supuesto puede el acreedor exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena. Ahora bien, de la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato primigenio base de la acción, se desprende el haber fijado como pena convencional la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL PESOS, para el caso de que el acreedor se viera en la necesidad de reclamar el cumplimiento, rescisión o terminación del contrato en la vía judicial, luego entonces no fue por el simple incumplimiento de la obligación de pago, sino que **estaba supeditada al que se promoviera juicio, lo que encuadra en el concepto de daños según lo que dispone el artículo 1979 del Código Civil vigente del Estado,** luego entonces se está en la primera de las hipótesis señaladas al inicio de este apartado, por tanto, se absuelve a la parte demandada del pago de la cantidad de CINCUENTA Y UN MIL PESOS que se le reclaman por concepto de pena convencional, de acuerdo a lo que establece el artículo 1719 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señalar el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del 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 además a que la parte demandada resulta perdidosa, se les condena a cubrir a la parte

actor los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

En mérito de lo anterior se ordena sacar 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 demanda en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil del Estado, en 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 bienes, el cual solicita el actor se tenga como postura legal al momento de llevarse el remate, la cantidad pactada en el contrato modificatorio del contrato base en su cláusula PRIMERA inciso C), es decir, por DOSCIENTOS MIL PESOS, sin embargo, se deberá seguir las reglas establecidas para el remate en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de conformidad con el artículo 560-F del ordenamiento legal último citado el cual señala: *"Para los efectos del remate se aplicará lo dispuesto por el Capítulo IV del Título Décimo, a excepción de Artículo 481..."*; por lo tanto, el Código Procesal Civil del Estado señala la forma en cómo ha de llevarse a cabo los remates, por lo que la cláusula en mención va en contra de lo establecido por la ley y por tanto se tiene por no puesta al ser de orden público, por lo que deberá atenderse a lo dispuesto en el capítulo de remates del

Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado para al caso de que se lleve a cabo el mismo.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción II, 222 al 228, 551, 552 al 554, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Procedió la vía Especial Hipotecaria propuesta y en ella la parte actora acreditó su acción, la demandada ***** no dio contestación a la demanda.-

TERCERO.- Se declara terminado el plazo otorgado en el Contrato De Mutuo Con Interés Y Garantía Hipotecaria y su Convenio De Modificación del veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, para el cumplimiento de la obligación contraída.-

CUARTO.- Se condena a ***** a cubrir a ***** la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS por concepto de capital.-

QUINTO.- Se condena a ***** al pago de intereses ordinarios a razón del tres por ciento mensual que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SEXTO.- Se condena a ***** al pago de intereses moratorios a razón del treinta y siete por ciento anual que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las

bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SÉPTIMO.- Se absuelve a ***** de lo reclamado en la prestación QUINTA del escrito inicial de demanda relativa al pago de gastos de cobranza y administración.-

OCTAVO.- Se absuelve a ***** de lo reclamado en la prestación SEXTA del escrito inicial de demanda relativa al pago de la pena convencional.-

NOVENO.- Se condena igualmente a la demandada a cubrir a la actora los gastos y costas del presente juicio.-

DÉCIMA.- Dado 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, si ésta no lo hace dentro del término de ley, sin que se observe al efecto lo pactado por las partes en el contrato modificatorio base de la acción, específicamente en la cláusula PRIMERA inciso C), por las razones y fundamentos expresados en el último considerando de esta resolución.-

DÉCIMA PRIMERA.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 75, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 1, 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 ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

DÉCIMO SEGUNDA.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S Í, lo sentenció y firman el Juez Segundo Civil del Estado, **LICENCIADO ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.- Doy fe.-

SECRETARIA

JUZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos del uno de marzo del año dos mil dieciocho.-
Conste.

L' KACR/dspa*