

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de abril de dos mil veintiuno.-

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **1141/2016** , 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 disponen los artículos 137 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer el primero de ellos que es Juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expreso o tácitamente, cuando se trate de fuero

renunciable y el segundo numeral invoca que hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y designan con toda precisión al Juez a quien se someten y en el caso que nos ocupa, las partes del juicio en la cláusula Décima Novena del contrato base de la acción, convinieron que para los efectos de la interpretación y cumplimiento o por cualquier controversia que se suscite con motivo de su celebración, se sometían expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes del fuero común establecidos en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, renunciando expresamente a cualquier jurisdicción que por razón de su domicilio, presente o futuro les pudiera corresponder, por lo que esta autoridad resulta competente para conocer del presente asunto.-

**III.-** Es procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo estipulado en el contrato de crédito simple con garantía hipotecaria y como consecuencia, el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en que la demandada ha incumplido en el pago de intereses ordinarios pues no ha pagado a partir de enero de dos mil dieciséis, contrato que consta en escritura pública 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 del 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 demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*, personalidad que se tiene por acreditada con la documental pública consistente en copia certificada de la escritura número \*\*\*\*, libro \*\*\*\*, del protocolo del Notario Público nueve del Distrito Federal ahora Ciudad de México, el cual consta de la foja seis a la treinta y tres de autos, la que tiene pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más aún tomando en consideración que la parte demandada ya le ha reconocido tal carácter, lo que se afirma pues del contrato que fue exhibido como base de la acción se desprende que el profesionista antes mencionado participó en el mismo en representación de la actora, teniendo apoyo lo antes expuesto en el siguiente criterio: **“LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES. NO PUEDE DESCONOCERLA UNA DE ELLAS, SI ANTES LE RECONOCIÓ SU PERSONALIDAD EN EL CONTRATO DE**

**CRÉDITO BASE DE LA ACCIÓN.** La legitimación procesal de una de las partes, no puede válidamente desconocerse en juicio, si quien la aduce es precisamente la contraria, quien a su vez le reconoció con anterioridad personalidad en el contrato de crédito base de la acción, pues ello alteraría la equidad y seguridad jurídicas, así como la confianza en los negocios jurídicos, la seguridad de las transacciones, en cuanto a que los acuerdos de las partes no pueden ser desconocidos, ni quedar al arbitrio de una sola de las partes; además, se afectaría la buena fe inspiradora de nuestro derecho, respecto al comportamiento de las partes en sus relaciones jurídicas, conllevando a la negación de la validez del acto celebrado, lo cual no resulta válido toda vez que la parte que intenta desconocer la personalidad de su contraria tiene conocimiento cierto de que la misma se encuentra facultada para realizar el mandato conferido materializado en el contrato de crédito base de la acción.” **Novena Época, Registro: 194489, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta IX, Marzo de 1999, Materia(s): Civil, Tesis: VIII.1o.19 C, Página: 1419.-**

Con el carácter que se ha señalado el LICENCIADO \*\*\*\*\* demanda en la Vía Especial Hipotecaria a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *a) Para que por sentencia definitiva se declare el incumplimiento imputable a la parte demandada del CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y RATIFICACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado el día veintiocho de abril del año dos mil quince, particularmente sobre las obligaciones adquiridas respecto de la obligación de pago conforme a las CLAUSULA SÉPTIMA en relación con la CLAUSULA PRIMERA de*

dicho instrumento que se exhibe ahora como **ANEXO 2**; **b)** Con motivo de lo anterior, motivado en la **CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA** inciso g) del instrumento base de la acción, para que por sentencia definitiva se **declare el vencimiento anticipado del CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y RATIFICACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** de fecha veintiocho de abril del año dos mil quince, por causas imputables a los demandados, ya que los mismos dejaron de realizar las amortizaciones mensuales correspondientes a partir del mes de mayo de dos mil catorce; **c)** Derivado de la procedencia de la anterior prestación, para que por sentencia definitiva se le condene a los demandados al pago inmediato de la cantidad de **\$55,383.51 (CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 51/100 M.N.)** amparada en el contrato base de la acción en su **CLAUSULA PRIMERA**, en relación con el estado de cuenta certificado de fecha 20 de julio del año dos mil dieciséis, que se exhibe como **ANEXO 3** a la presente demanda; **d)** Conforme a lo dispuesto en la **CLAUSULA QUINTA**, del instrumento base de la acción, para que por sentencia definitiva se condene al pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del mes de enero de dos mil dieciséis, fecha en que el demandado dejó de hacer las correspondientes amortizaciones mensuales, a razón del **9% (NUEVE POR CIENTO) ANUAL**. **e)** Conforme a lo dispuesto en la **CLAUSULA OCTAVA**, del instrumento base de la acción, por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados a partir de la constitución de la mora y hasta el momento en que se finiquite la suerte principal, a razón de multiplicar el factor **1.5 (UNO PUNTO CINCO)** por la tasa **9% (NUEVE POR CIENTO) anual, RESULTANDO en un**

*13.5% (TRECE PUNTO CINCO POR CIENTO) anual, a partir de la fecha en que se constituyó en mora el demandado que fue en el mes de enero del dos mil dieciséis y hasta que el demandado de cabal cumplimiento; f). Motivado en la **CLÁUSULA SEXTA** del convenio base de la acción, para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de la **PENA CONVENCIONAL** resultante de aplicar al monto de intereses generados y no pagados el factor de 0.002333 en forma diaria hasta el pago total de dichos intereses; g) Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio." **Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.-***

*La demandada \*\*\*\*, dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones de su parte las siguientes: **1.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.-**  
**2.- FALTA DE ACCIÓN.-***

***V.-** Del escrito de contestación de demanda se desprende que la demandada opone la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** la cual resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma en los términos siguientes:*

*Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o*

ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que la demandada la sustenta en que la actora no aporta datos respecto de las circunstancias de tiempo, modo y lugar, de los hechos en los que la parte actora sustenta su reclamación por un supuesto incumplimiento, así como que la parte actora dolosamente omite tomar en cuenta los pagos que fueron hechos por la parte demandada con posterioridad a la fecha que está indica, ya que considera incongruente que la actora manifieste que la demandada dejó de hacer las amortizaciones correspondientes desde dos mil catorce, cuando el contrato cuyo incumplimiento se reclama, es de abril de dos mil quince; excepción que esta autoridad la declara **improcedente**, toda vez que contrario a lo afirmado por la demandada, la actora sí manifiesta la fecha a partir de la cual considera que la parte demandada incumplió con su obligación de pago además de que aún cuando la actora no mencione los pagos que fueron señalados por la demandada, ello no la dejó en estado de indefensión para dar contestación a la demanda entablada en su contra, luego entonces, el actor sí hizo referencia a la causa por la que solicita se dé por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el cumplimiento del contrato basal, aunado a que la parte actora exhibió los documentos en que basa su acción, de los cuales se le corrió

traslado a la parte demandada al ser emplazada, por lo que tuvo oportunidad de conocer lo que se le reclama, incluso dio contestación a la demanda en todos sus puntos y opuso excepciones, lo cual no le causa estado de indefensión, pues como se ha dicho anteriormente, se le corrió traslado con las copias de los documentos anexados y además dio contestación a la demanda interpuesta en su contra a cada uno de los puntos en que fue planteada, por lo que no existe oscuridad en la demanda, de donde resulta improcedente la excepción que nos ocupa.-

**VI.-** 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 y demandada exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA,** consistente en el contrato de Reconocimiento de Adeudo con Intereses y Ratificación de Garantía Hipotecaria, que se contiene en el instrumento notarial número **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, de fecha **\*\*\*\*\***, celebrado ante el Notario Público número cincuenta y seis de los del Estado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del



Comercio, bajo el número \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, del libro número \*\*\*\*\* de la Sección \*\*\*\*\* del Municipio de Aguascalientes, el cual obra agregado a fojas de la treinta y cinco a la cuarenta de los autos, la que tiene pleno valor conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental que beneficia a la actora pues se acredita que en fecha veintiocho de abril de dos mil quince, las partes de este juicio celebraron contrato de Reconocimiento de Adeudo con Intereses y Ratificación de Garantía Hipotecaria, la actora \*\*\*\*\* con el carácter de acreditante y de la otra parte \*\*\*\*\* como acreditada y garante hipotecario, por el cual la parte demandada reconoce adeudar a la actora la cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 61/100 M.N., con las condiciones y términos 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.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en un pagaré suscrito por la demandada en fecha veintiocho de abril de dos mil quince, a favor del FIDEICOMISO DENOMINADO "\*\*\*\*\*" por la cantidad de \$64,804.61.00 (SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 61/100 M.N.), que consta en la foja cuarenta y cinco de autos y respecto al cual si bien la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de la demandada y dicha prueba fue declarada desierta, sin

embargo, al provenir de las partes y no haber sido objetado por la parte demandada, conforme al artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se tiene por reconocido, siendo robustecido con la documental valorada en el párrafo anterior y con ella se acredita que la demandada reconoció adeudar a la parte actora la cantidad de \$64,804.61.00 (SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 61/100 M.N.).

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el estado de cuenta certificado que obra a fojas cuarenta y seis y cuarenta y siete de los autos, exhibido con el escrito inicial de demanda, al cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que la demandada ha dejado de cubrir el adeudo que fue reconocido a favor de la parte actora, y que esto lo fue a partir de la mensualidad correspondiente al mes de enero de dos mil dieciséis.-

**CONFESIONAL EXPRESA**, en los términos que refiere el oferente, de conformidad con el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles., que hace consistir en aquella que sostiene hace la demandada al contestar como ciertos, los hechos uno, seis y ocho de la demanda, y toda vez que efectivamente la demandada los reconoce como ciertos, se acredita que el día veintiocho de abril de dos mil quince, la institución \*\*\*\*representada por su apoderado

Licenciado\*\*\*\* en su calidad de acreditante, y la demandada \*\*\*\* en su carácter de "obligada principal y garante hipotecaria", \*\*\*\* celebraron un contrato de Reconocimiento de Adeudo y Ratificación de Garantía Hipotecaria, por la cantidad de \$64,804.61.00 (SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 61/100 M.N.), como lo refiere su Cláusula Primera, asimismo, reconoce que en la Cláusula Décima Cuarta del contrato ya mencionado, en día veintiocho de abril de dos mil quince, ambas partes acordaron que para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajeron los acreditados en virtud del contrato, constituyendo hipoteca en primer lugar y grado de preferencia a favor de la actora sobre el bien inmueble que a continuación se describe: Lote \*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*, de la zona \*\*\*\*, del poblado de San \*\*\*\*, con una superficie de 185.65 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en veinte punto cuarenta y seis metros, con solar \*\*\*\*; AL SURESTE, en diez punto catorce metros, con solar \*\*\*\*; AL SUROESTE, en veintidós punto doce metros, con solar \*\*\*\*; y, AL OESTE, en seis punto sesenta y dos metros, con calle \*\*\*\*, y que dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*, libro \*\*\*\* de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha \*\*\*\* a nombre de la demandada \*\*\*\* por último, las partes se sometieron a la jurisdicción de esta

autoridad, por lo que una vez señalado lo anterior, se le concede valor en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**Las pruebas admitidas a la parte demandada se valoran de la siguiente forma:**

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en los tickets de depósitos bancarios expedidos por **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** que aparecen todas ellas hechas a favor de **\*\*\*\*\***, con las fechas, cantidades y en los folios que a continuación se ilustran:

FOJA	FECHA	CANTIDAD
64	25 junio 2015	\$1,600.00
65	24 agosto 2015	\$1,200.00
58	26 octubre 2015	No visible
62	22 diciembre 2015	\$1,000.00
63	06 abril 2016	\$1,500.00
61	13 abril 2016	\$1,350.00
59	26 abril 2016	\$700.00
60	23 mayo 2016	\$1,500.00

Respecto a la cual, la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofertó la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de la institución de crédito denominada **\*\*\*\*\*** por conducto de su representante legal, prueba esta última que se declaró desierta en audiencia de fecha uno de octubre de dos mil veinte; por otro lado, la parte actora **objetó** la citada documental, bajo el argumento de que carecen de valor probatorio ya que estos se tratan de

simples copias que de ninguna forma demuestran que se hayan realizado dichos pagos, pues indica que los originales de dichos pagos se quedaron en poder de la Institución Bancaria ante la cual se realizaron supuestamente dichos movimientos, y alega que la demandada debió ofrecerlos a través de otros medios de prueba, asimismo señala que al ser documentos provenientes de un tercero estos carecen de valor probatorio; sin embargo, esta autoridad determina que si bien su contenido se encuentra al carbón, las mismas vienen puestas en papel original, además de que aparece como beneficiario precisamente \*\*\*\*\*, además de que como el objetante lo menciona, el original lo conserva la institución bancaria, por lo tanto, no basta con objetar la citada prueba, sino demostrar la causa de ello, sin que en el caso la parte actora haya demostrado en forma alguna que a la cuenta la cual se hicieron los depósitos en comento, no pertenece a su parte, razón por la cual, la objeción que nos ocupa no favorece a su parte, teniendo como criterio orientador el siguiente:

**DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998)** En términos de lo dispuesto por los artículos 324 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas y 330 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, los documentos privados provenientes de las partes deben ser reconocidos

expresa o tácitamente para que adquieran el valor probatorio que las propias legislaciones les otorgan. Ahora bien, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio reiterado de que no basta decir que se objeta un documento privado para que éste carezca de valor probatorio, sino que es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción. Debido a que en las legislaciones adjetivas en cuestión no se establece ninguna regla específica sobre la carga probatoria en la hipótesis apuntada, para saber a quién corresponde dicha carga de la prueba sobre la objeción formulada, deben atenderse los hechos en que se funde la misma, aplicándose las reglas genéricas establecidas en los artículos 289 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas y 263 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, en cuanto a que a cada parte corresponde probar los hechos de sus pretensiones. Por tanto, si la objeción de un documento privado proveniente de los interesados base de sus pretensiones se funda en la circunstancia de no haber suscrito el documento el objetante, a él corresponde la carga de la prueba. Dicho de otra forma, quien invoca una situación jurídica está obligado a probar los hechos fundatorios en que aquélla descansa; por lo contrario, quien sólo quiere que las cosas se mantengan en el estado que existen en el momento en que se inicia el juicio, no tiene la carga de la prueba, pues desde el punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba. **Tesis: I.3o.C.**

**J/30 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, número de registro 184145, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVII, Junio de 2003 Pag. 802, Jurisprudencia(Común).**

Razón por la cual, las pruebas en comento tienen pleno valor conforme a lo señalado por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, solamente benefician a la parte oferente, aquellos depósitos que se realizaron en el año dos mil dieciséis, no así los hechos en el dos mil quince, pues la parte actora sostiene que se dejaron de pagar las mensualidades desde la correspondiente a la del mes de enero de dos mil dieciséis, por lo cual, los pagos hechos en el dos mil quince están siendo reconocidos por la actora.-

Por otra parte, los pagos hechos en el año dos mil dieciséis, no sirven para acreditar que se hizo un convenio de pago, pues al efecto no fue desahogada prueba alguna para demostrar lo anterior, y por lo tanto, los pagos debieron ser conforme a las fechas y por las cantidades pactadas en el basal, es decir, los días veinte de cada mes por MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS 61/100 M.N., más las anexidades correspondientes, por lo que al no haberse hecho en las fechas ni por las cantidades convenidas, no pueden aplicarse directamente al capital adeudado, razón por la cual, se reconocen dichos pagos cuya aplicación será determinada en ejecución de sentencia.-

**Ambas partes ofrecieron en común;**

**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, sin que beneficie a la demandada para acreditar el pacto de espera que sostiene realizó con la parte actora; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**PRESUNCIONAL,** que resulta favorable a ambas partes; a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración del contrato base de la acción y la obligación de la demandada de devolver la cantidad reconocida como adeudo, por tanto corresponde a la demandada la carga de la prueba respecto al pago de los intereses y de la cantidad dada reconocida en los términos pactados por las partes y al no aportar elemento de prueba con relación a que dicha obligación fue cumplida en la forma pactada, surge presunción grave de que no ha cumplido con la misma.-

A la demandada le beneficia la presunción legal que se desprende de lo contemplado en el artículo 1715 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que en los contratos civiles cada uno se



obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, por lo tanto si de las cláusulas QUINTA y OCTAVA no se desprende que los intereses ordinarios y moratorios se generarían de manera simultánea, la parte actora no tiene derecho para hacer su reclamo de tal manera; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe mencionar que a la parte actora se le admitieron la prueba **CONFESIONAL**, a cargo de la demandada **\*\*\*\***, y a la demandada se le admitió la **CONFESIONAL** a cargo de la actora así como la **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **\*\*\*\*** y **\*\*\*\***, las cuales no fueron desahogadas por causas imputables a su oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia de fecha uno de octubre de dos mil veinte.-

**VII.-** En términos al alcance probatorio que ha sido concedido a los elementos de convicción aportados a la causa, ha lugar a declarar que la parte actora acreditó su acción y la demandada **\*\*\*\***, no justificó sus excepciones en razón a lo siguiente:

La excepción de OSCURIDAD DE LA DEMANDA fue analizada y resuelta improcedente en el QUINTO considerando de esta resolución.-

Asimismo, opuso la excepción de FALTA DE ACCIÓN, que hace consistir en celebró con la parte actora un supuesto "pacto de espera", pues señala que

se determinó en dicho pacto, la manera en que regularizarían el crédito, recibiendo para este efecto pagos parciales, y que pesé a lo anterior, la actora inició el juicio.

Misma que resulta **improcedente** pues con las pruebas aportadas a la causa no se demostró el pacto que refiere la demandada hizo con la actor para el efecto de que pudiera regularizar su crédito recibéndole pagos parciales, pues aún cuando la demanda demostró haber realizado pagos posterior a la fecha en que se dice incumplió con el pago, sin embargo, era esencial que la demandada acreditara que su contraria aceptó el esperarla en el pago de su adeudo reconocido, lo cual no se demostró con las pruebas desahogadas en el juicio, teniendo la carga de la prueba la parte demandada para justificarlo, conforme lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que lo haya hecho, razón por la cual la excepción que nos ocupa resulta improcedente.-

En cambio, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: A).- La existencia del contrato de crédito de Reconocimiento de Adeudo con Intereses y Ratificación de Garantía Hipotecaria, que en fecha \*\*\*\*\*, celebraron las partes de este juicio, la actora \*\*\*\*\* con el carácter de acreditante y de la otra parte \*\*\*\*\* como deudora y garante hipotecario, contrato por el cual la demandada reconoció adeudar a la parte actora la cantidad de \$64,804.61.00 (SESENTA

Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS 61/100 M.N.), y se obligó a cubrirla en un plazo de cinco años, mediante sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas los días veinte de cada mes, iniciando el veinte de mayo de dos mil quince y siendo el último vencimiento el veinte de abril de dos mil veinte, además el haberse obligado a cubrir intereses ordinarios sobre saldos insolutos calculados al nueve por ciento anual, los que serían pagaderos mensualmente los días veinte de cada mes, también a pagar intereses moratorios a una tasa del 13.5% anual lo cual se desprende de lo estipulado en las cláusulas QUINTA y OCTAVA, consecuentemente se dan los elementos de existencia que para el contrato de crédito mencionado que exige el artículo 1675 del Código Civil del Estado y que son el consentimiento y el objeto. B).- Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada y derivados del contrato base de la acción, constituyó hipoteca en primer lugar a favor del actor, sobre el siguiente bien:

*Lote \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, de la zona \*\*\*\*\*, del poblado de San \*\*\*\*\*, con una superficie de 185.65 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en veinte punto cuarenta y seis metros, con solar \*\*\*\*\*; AL SURESTE, en diez punto catorce metros, con solar \*\*\*\*\*; AL SUROESTE, en veintidós punto doce metros, con solar \*\*\*\*\*; y, AL OESTE, en seis punto sesenta y dos*

metros, con calle \*\*\*\*\*, y que dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\* de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha \*\*\*\*\* a nombre de la demandada \*\*\*\*\*, dándose la hipótesis normativa que contempla el artículo 2796 del Código Civil del Estado.-

C).- Y por último la demandada no probó el haber cumplido con su obligación de cubrir los pagos mensuales en la forma convenida ni que haya cubierto la totalidad de la cantidad que fue reconocida como adeudo, dejando de cubrir desde la mensualidad correspondiente a enero de dos mil dieciséis, por lo tanto se actualizan las causales de vencimiento anticipado pactadas en la cláusula DÉCIMA OCTAVA incisos a) y g), según se ha señalado en párrafos anteriores, por lo cual se dan los supuestos de vencimiento anticipado ya referidas; y, D).- Por último la demandada no probó el haber cumplido con su obligación de cubrir los intereses ordinarios generados a partir de enero 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 vencimiento anticipado del contrato 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 vencido anticipadamente el plazo para el pago de la cantidad reconocida como adeudo**, en consecuencia, se condena a

\*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\* la cantidad de \$55,383.51 (CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 51/100 M.N.), por concepto de **capital**, como saldo pendiente por cubrir.-

También se condena a la parte demandada al pago de intereses ordinarios a razón del 9% anual sobre saldos insolutos a partir del día veintiuno de diciembre de dos mil quince al veinte de enero de dos mil dieciséis, tomando en consideración que no se pactó por las partes que los intereses ordinarios y moratorios se generarían de manera conjunta y por lo tanto si la parte actora sostiene que se dejaron de cubrir intereses ordinarios a partir de la correspondiente a enero de dos mil dieciséis y que cada mensualidad debía pagarse los días veinte de cada mes, es que el último pago fue cubierto el veinte de diciembre de dos mil quince y a partir del día siguiente se empiezan a generar de nueva cuenta intereses ordinarios hasta el día veinte de enero de dos mil dieciséis del mismo año que es el día en que debía cubrirse la siguiente mensualidad y al no haberlo hecho, dejan de generarse intereses ordinarios para empezar a generarse los moratorios, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

De igual forma se condena a la demandada al pago de la pena convencional prevista en la cláusula SEXTA del contrato base de la acción que resulte de aplicar al monto de intereses generados y no pagados (intereses ordinarios), a razón del factor del

0.002333 el cual se aplicará diariamente hasta el pago total de dichos intereses, lo cual será regulado en ejecución de sentencia y resultó procedente atendiendo a lo previsto por el artículo 1725 del Código Civil del Estado, el que dispone que el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, supuesto que se actualiza en este caso dado que en la cláusula SEXTA del contrato basal, se estableció que si la acreditada *deja de cubrir oportunamente* los intereses del crédito conforme a la cláusula quinta pagaría al \*\*\*\*\* la pena convencional que ahí se establece, por lo tanto al tratarse de una pena por el simple retardo en su cumplimiento, es decir, es una pena sancionadora y no compensatoria, es que procede su condena en los términos señalados en líneas anteriores, lo cual tiene apoyo en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“PENNA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS.** Como se advierte del contenido de sus artículos 1737 y 1743, el Código Civil del Estado de Nuevo León admite dos tipos de pactos referidos al evento de que una parte no cumpla con su obligación, uno en el que los contratantes fijan convencionalmente una prestación para el caso de incumplimiento total o parcial de una

obligación y otro en el que los contratantes fijan convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada. En el segundo caso, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena; es claro, entonces, que aquí la pena no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor podrá exigir tanto el pago de la pena, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación. La explicación se encuentra precisamente en la ausencia de una finalidad compensatoria en esta modalidad de pena convencional, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la pena como la exigencia a la contraparte de cumplir con la obligación; ante tal ausencia de finalidad compensatoria, resulta que los eventuales daños y perjuicios no han podido ser fijados anticipadamente por las partes -como sí ocurre en el caso de la pena convencional establecida en términos del artículo 1737- y, por lo mismo, es factible la exigencia de su pago. Así, se comprende que la pena convencional exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1743) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquélla, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación. Por ello, las hipótesis en las que no exista incumplimiento total de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó pena convencional para el evento de que

acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos.”.- **Tesis: 1a./J. 76/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 173523, Primera Sala, Tomo XXV, Enero de 2007, Pág. 289, Jurisprudencia (Civil).**-

Se condena a la parte demandada al pago de intereses moratorios a razón del 13.5 por ciento anual, sobre la cantidad que como suerte principal ha sido condenada a partir del veintiuno de enero de dos mil dieciséis hasta el pago total del adeudo, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia, ello atendiendo a que la tasa que resulta de multiplicar el ordinario (nueve por ciento anual) por 1.5, resulta una tasa anual de 13.5% la cual no rebasa el límite previsto en el artículo 2266 del Código Civil del Estado que es el 37% anual.-

Asimismo, se debe tomar en consideración las cantidades que la demandada acreditó haber pagado a la parte actora según los recibos del año dos mil dieciséis que se valoraron en esta resolución, ello en ejecución de sentencia.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, el artículo 128 del código de procedimientos civiles vigente del Estado establece:

***"La parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total y parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."***. En observancia a esto se considera perdidosa a la parte



demandada al haberse acogido las pretensiones de la parte actora, por lo que **se considera perdidosa a la demandada y se condena a esta última al pago de 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 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, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción II, 223 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 y la demandada no justificó sus excepciones.-

**TERCERO.-** Se declara vencido anticipadamente el plazo para el pago de la cantidad reconocida como adeudo, en consecuencia, se condena a \*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\* la cantidad de \$55,383.51 (CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 51/100 M.N.), por concepto de capital, como saldo pendiente por cubrir.-

**CUARTO.-** También se condena a la parte demandada al pago de intereses ordinarios y moratorios así como pena convencional, que serán regulados en ejecución de sentencia con las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**QUINTO.-** Asimismo, se debe tomar en consideración las cantidades que la demandada acreditó haber pagado a la parte actora según los recibos del año dos mil dieciséis que se valoraron en esta resolución, ello en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.-

**SÉPTIMO.-** 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.-

**OCTAVO.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de

Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

**A S I, definitivamente** lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha doce de abril de dos mil veintiuno.- Conste.

**L'ECHG/ilse\***

La licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, en su carácter de Secretaria de acuerdos y/o de Estudio y Proyectos, adscrito al Órgano

Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1141/2016** dictada en **nueve de abril de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **once fojas utilizadas por ambos lados**. 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 General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombres de las partes, nombre de la persona que comparece como Apoderado Legal de la parte actora, datos de la escritura con la que se acredita la personalidad con la que comparece el Apoderado Legal de la parte actora, datos del contrato hipotecario materia del juicio, datos de la inscripción del contrato hipotecario ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, nombres de las partes que intervinieron en la celebración del contrato base de la acción, datos del inmueble dado en garantía hipotecaria, datos de la inscripción del inmueble dado en garantía hipotecaria ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, nombre de la Institución Bancaria ante la cual se realizaron diversos depósitos derivados de la obligación que contrajo la parte demandada ante la celebración del contrato base de la acción y nombres de los testigos que se ofrecieron;** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.