

Aguascalientes, Aguascalientes, a **ocho de julio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S,** para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **1693/2019** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo los siguientes:

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

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

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

bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza y el inmueble objeto de la misma se ubica en 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 demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de la demandada, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, 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 en la Entidad, preceptos los cuales señalan que es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago de la cantidad dada en mutuo 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.** El actor \*\*\*\*\* por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: “**A).**- La declaración de que ha vencido el plazo para el pago del contrato de mutuo con garantía hipotecaria celebrado el día cuatro de abril de dos mil once; **B).**- El pago de la cantidad de \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.). por concepto de capital mutuado de capital mutuado; **C).**- El pago de los intereses ordinarios mensuales convenidos al 3% mensual a partir del mes de junio de dos mil once, y los que se sigan venciendo hasta la total solución del presente juicio; **D).**- El pago de los intereses moratorios a razón de 2% mensual, a partir del mes de junio del dos mil once, y los que se sigan venciendo hasta la total solución el presente procedimiento, lo que aunado al 3% normal convenido hacen un 5% moratorio; **E).**- Por el pago de los honorarios, gastos y costas que deban invertirse con motivo 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 \*\*\*\*\* da contestación a la demandada instaurada en su contra y opone controversia total respecto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente en cuanto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** la de Falta de Derecho; **2.-** Pacto de espera; existencia de condición suspensiva; **3.-** oscuridad en los hechos de la demanda; **5.-** inexigibilidad de la tasa de interés moratorio por usura; **6.-** excepción de pago; **7.-** la excepción resultante del artículo 1960; **8.-** la de prescripción; **9.-** *Non mutati libeli*; **10.-** reversión en el pago de

gastos y costas **11.-** las demás que se desprendan de la contestación de la demanda.

Toda vez que de las excepciones planteadas por la demandada, la de **oscuridad en la demanda** 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. *Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda,* excepción que resulta **improcedente** en razón de que la demandada la sustenta únicamente en el argumento en que conforme a lo previsto en el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el accionante tiene la obligación de expresar los hechos que dan sustento a lo reclamado, y en el caso se observa que en el punto octavo de hechos de la demanda señala que los intereses reclamados se generaron a partir del mes de *junio de dos mil dos* y lo cual no está justificado con el contrato base de la acción y que por eso son las razones que debe de declararse fundada la excepción; argumento que para esta autoridad resulta improcedente, pues si bien es cierto que en el referido punto el actor al precisar la fecha en que se empezaron a generar los intereses reclamados, señala que es a partir del mes de junio de dos mil dos, se trata de un error que en nada

trasciende por cuanto a la acción ejercitada si se considera que en los incisos c) y d) del proemio de su demanda establecen que los intereses reclamados se generan a partir del *mes de junio del dos mil once* y además en los hechos hace referencia al contrato del cual emanan dichas prestaciones y en los puntos seis y siete de los mismos precisa las cláusulas u tasas de interés estipuladas, lo que conlleva a considerar que lo expresado en el punto octavo de hechos es un simple error que no trasciende y además que de ninguna manera ha dejado en estado de indefensión a la parte demandada, quien afirma en su contestación de demanda que no adeuda los intereses reclamados en razón de que los cubrió hasta el *mes de octubre del dos mil diecinueve*, como se desprende punto tercero de hechos de su contestación de demanda, lo que da sustento para declarar improcedente la excepción mencionada.

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

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja cuatro a la nueve de esta causa, que por referirse a la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, del Volumen \*\*\*\*\*, de fecha *cuatro de abril del dos mil once*, de la Notaría Pública número Nueve de las del Estado, misma que en razón de su naturaleza tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha antes indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, de una parte el \*\*\*\*\* con el carácter de mutuante y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de mutuaría y por el cual el primero otorgó a esta en mutuo la cantidad de ochocientos mil pesos, quien se obligó a devolver dicha suma en un plazo que no excedería de doce meses además a pagar sobre tal cantidad intereses ordinarios a una tasa del tres por ciento mensual, pagaderos por adelantado los días cinco de cada mes, pagándose después de este día, intereses moratorios a una tasa del cinco por ciento mensual, como así se desprende de las clausulas primera, segunda y tercera del Contrato que se consigna en la documental valorada y sujeto dicho contrato también a los demás términos y condiciones que refleja el mismo.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del demandado \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha *ocho de*

febrero del año en curso desahogó aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se le calificaron de legales, y al hacerlo aceptó como cierto por cuanto a los hechos controvertidos, el haberse comprometido a devolver el capital mutuado en un término no mayor a doce meses, que dicho termino ya concluyó, el haberse abstenido de pagar el capital mutuado y por ende adeudar la cantidad de OCHOCIENTOS MIL PESOS por concepto de capital, (posiciones séptima, octava, décima primera y décima segunda); confesional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo del actor **\*\*\*\*\***, quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se le calificaron de legales, aceptó como cierto que desde que inicio la vida del crédito se cubrieron los intereses generados hasta el mes de octubre de dos mil diecinueve y los cuales eran pagados directamente a una persona de nombre **CARLOS DANIEL MENDOZA ESPINOZA** y que quien se encargaba de realizar dichos pagos era **SERGIO MORAN SANTACRUZ** (posiciones quinta, séptima, trigésima novena y cuadragésima cuarta); confesional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337

del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

No pasa desapercibido que el absolvente también contesto en sentido afirmativo las posiciones de la novena a la trigésima octava, lo que comprende una confesión expresa del absolvente y si bien tiene alcance probatorio pleno, en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más en nada favorece a la oferente, pues el absolvente si bien acepta que recibió los pagos comprendidos del *veinticuatro de septiembre del dos mil quince al treinta de octubre de dos mil diecinueve*, es de considerar que también agrega que todos fueron para cubrir intereses y ninguno a capital, lo que se corrobora con la confesión expresa que vierte la demandada al absolver las posiciones décima primera y décima segunda que se le formularon y de lo cual se desprende que se abstuvo de pagar el capital mutuado y adeudando la suma de ochocientos mil pesos, consecuentemente se tiene como cierto que los pagos a que se refieren las posiciones indicadas al inicio de este apartado fue para cubrir intereses más no capital, lo que desde luego ya quedo comprendido en la respuesta que dio el actor al absolver las posiciones quinta y cuadragésima cuarta.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, relativas a las notas de remisión que corren agregadas de la foja cincuenta y dos a la cincuenta y nueve de esta causa,



a las cuales no se les concede ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de terceros sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis dado que no se aportan otros medios de prueba para justificar su contenido y esto no obstante de que el actor resulta tercero respecto a la admisión de dichas documentales.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se hizo consistir en los recibos que obran de la foja sesenta a la ochenta y ocho de este asunto, que si bien su contenido se demostró con la confesión expresa que vierte el demandado en el sentido de que si recibió los pagos que comprenden dichos recibos, es de considerar que con los mismos solo se acredita que fue para el pago de intereses generados desde la celebración del contrato y hasta el mes de octubre de dos mil diecinueve, como así lo confiesan las partes al absolver posiciones, por lo que en nada favorece a la parte demandada quien pretende demostrar con la misma el haber hecho pagos a capital.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las

constancias que integran la presente causa y la cual le es parcialmente favorable a la oferente, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

De ambas partes la **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a ambas partes: a la parte actora y esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber acreditado la obligación de la parte demandada, de cubrir los intereses pactados sobre la cantidad en Mutuo en el contrato base de la acción, desde la celebración de este que se cubra el capital, no obstante esto la demandada solo probó que cubrió los intereses generados hasta el *treinta de octubre de dos mil diecinueve*, más no los generados con posterioridad como tampoco el pago de la cantidad dada en mutuo, no obstante de que a esa fecha ya había concluido el plazo para el cumplimiento de tal obligación y considerando el aspecto que le corresponde la carga de la prueba de acuerdo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, cobrando aplicación además 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).*”.

A la parte demandada le es favorable la presuncional en su doble aspecto de legal y humana: en cuanto a esta ultima la circunstancia de haber acreditado que cubrió los intereses hasta el mes de octubre de dos mil diecinueve y en cuanto a la legal lo que dispone el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, de donde se desprende que cuando la obligación de pago es mensual y se acredita por escrito el pago de la ultima, se presumen cubiertas las anteriores a dicho pago; dado lo anterior se tiene por acreditado que la parte demandada cubrió los intereses que la cantidad dada en mutuo generó desde la celebración del contrato y hasta los correspondientes al mes de *octubre de dos mil diecinueve,*

Presuncional legal y humanas a las cuales se les concede pleno valor de conformidad con lo que establecen los artículos 330 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Otros elementos de prueba que le fueron admitidas a la parte demandada, fueron los siguientes: Las **TESTIMONIALES** consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las cuales no se desahogaron por haberse desistido de su ofrecimiento el oferente, según se desprende de la audiencia de fecha ocho de febrero del año en curso.

**VII.** En mérito del alcance probatorio que fue otorgado a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a determinar que la parte actora

justifica los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada acredita en parte sus excepciones, en observancia a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por la demandada, 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 de **Oscuridad en la demanda**, la cual ya fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta sentencia, habiéndose declarado improcedente la misma.

La de **Non mutati libeli** que no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto

La **excepción a que se refiere el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado**, precepto el cual contempla la presunción legal de que respecto a las obligaciones periódicas, de acreditarse por

escrito el pago de la ultima, se presumen pagadas las anteriores, lo que en el caso aplico según se observa al analizar la prueba presuncional lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

En cuanto a las excepciones de **Pacto de espera y Existencia de condición suspensiva**, se analizan y resuelven conjuntamente en razón de que se sustentan en el mismo argumento y este es en el sentido de que no procede el vencimiento del crédito dado que las partes de este juicio celebraron convenio de espera y oferta de reestructura, en razón de que los intereses generados después del mes de octubre de dos mil diecinueve no se cubrieron debido a una situación familiar y mala racha económica que se vive en el país, que al enterar al actor de esto accedió a esperar hasta en tanto las actividades económicas se normalizaran y lo cual no ha ocurrido, lo que ha ocasionado que en reiteradas ocasiones el actor manifestara su consentimiento en esperar el tiempo suficiente para retomar y reestructurar el pago del adeudo; excepciones que resultan **improcedentes**, dado que la demandada no aportó prueba idónea para justificarlas esto no obstante la carga probatoria que le imponen los artículos 234 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la confesional de posiciones no le encauso a probar lo anterior y además se desistió de las pruebas testimoniales que le fueron admitidas, lo que

da sustento para declarar improcedentes las excepciones indicadas al inicio de este apartado.

La **excepción de prescripción** a que se refiere el artículo 1174 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que las obligaciones periódicas no cobradas a su vencimiento prescriben a los cinco años contados desde el vencimiento de cada una de ellas; lo que implica el acreditamiento de la obligación y que ha transcurrido el tiempo exigido por la norma para que opere la prescripción, lo que no se prueba en caso en razón de haberse demostrado que los meses de intereses generados desde la celebración del contrato basal y hasta la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecinueve fueron pagados y de los intereses generados a partir de la fecha mencionada y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veintinueve de noviembre del señalado año, no encuadra en la hipótesis que se refiere la norma sustantiva supracitada para que opere por cuanto a los mismos la prescripción, de donde deriva la improcedencia de esta excepción.

Se invoca también como excepción, **la reversión en el pago de gastos y costas**, lo cual no constituye una excepción, pues no corresponde a un medio de defensa que tenga como finalidad el diferir, destruir o anular la acción ejercitada por la falta de forma, además de que el concepto en análisis se define "*como el menoscabo patrimonial que sufre un*

litigante con motivo de la tramitación del procedimiento hasta su conclusión", que en sentido estricto, se conciben como los gastos en que se incurre para la realización de cada uno de los actos procesales, como los honorarios de abogados, peritos, inscripciones en Registro público, emisión de edictos, etcétera y que de acuerdo a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, corren a cargo de la parte vencida en la causa, por lo que en el caso tal obligación corresponderá a quien resulte perdidoso.

La **excepción de Pago**, fundada esencialmente en el argumento de que desde el inicio de la vida del crédito reclamado se le ha cubierto al actor la cantidad de Seiscientos setenta y dos mil pesos en numerario y la cantidad de Cincuenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta pesos en especie y que por tanto no le asiste derecho a la parte actora para reclamar las prestaciones que señala en el proemio de su demanda y menos el pago de intereses desde el mes de junio de dos mil once (punto tres de hechos de la contestación), los cuales fueron cubiertos hasta el mes de octubre de dos mil diecinueve; excepción que resulta parcialmente fundada, pues la demandada justificó el pago de intereses desde el inicio de la vida del crédito y hasta los correspondientes al mes de octubre de dos mil diecinueve y dentro de lo cual queda comprendida la cantidad de Seiscientos setenta y dos mil pesos, pues en cuanto a la excepción en

comento es lo única que reconoce el actor al absolver posiciones; resultando improcedente por cuanto al pago de la cantidad de Cincuenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta pesos que afirma la demandada cubrió en especie, dado que el actor al absolver posiciones negó esto y a la documental privada relativa a las notas de remisión vistas de la foja cincuenta y dos a cincuenta y nueve de este asunto no se les concedió valor alguno.

En cuanto a la excepción de que **no es exigible la tasa de interés moratorio**, sustentada en el argumento de que es usuraria en razón de que lo pactado corresponde al cinco por ciento mensual y esto excede en demasía a la permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado; excepción que resulta **parcialmente fundada**, pues aun cuando le asista razón a la demandada al sostener que la tasa moratoria convenida es mayor a la permitida por la norma sustantiva a que hace referencia, ya que aquella corresponde al sesenta por ciento anual, y la que señala la ley es del *treinta y siete por ciento anual*, esto de ninguna manera conlleva a establecer que no sea exigible el pago de intereses moratorios, pues ante tal eventualidad el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado señala que el juzgador la ajustará para que quede dentro de los límites que señala dicha norma, por lo que ante esto los intereses moratorios que se reclaman deberán regularse de acuerdo a la tasa del treinta y siete



por ciento anual, con fundamento en lo que dispone la norma sustantiva supracitada.

Y en cuanto a la excepción de Falta de derecho, sustentada en que se apoye en hechos falsos y que de acuerdo a esto el accionante no cuenta con derecho para exigir el capital ni los intereses que reclama por cuanto al crédito que le otorgó, al existir un pacto expreso de espera y no se ha cumplido la condición de que se reestructuraría el crédito una vez que se normalizara la situación económica, lo que se daría hasta octubre del dos mil veinte y sin que a la fecha se diera cumplimiento a lo anterior; excepción que resulta **improcedente**, pues no se desahogó por parte de la demandada prueba alguna para acreditar el pacto de espera y condición suspensiva a que hace referencia, pues de las pruebas aportadas las que en su momento pudieron favorecer al respecto, fueron la confesional de posiciones y la cual no se encausó a probar lo anterior, además de haberse desistido de las pruebas testimoniales que le fueron admitidas, de donde deriva lo improcedente de la excepción señalada al inicio de este apartado.

En cambio la parte actora ha probado plenamente los hechos de su demanda y con ellos el derecho que le asiste para exigir de la demandada las prestaciones que señala en el proemio de su demanda, en la medida que se precisa en los apartados siguientes, pues ha acreditado de manera fehaciente:

**A)** La existencia del contrato, que en fecha *cuatro de*

abril del dos mil once, las partes de este juicio celebraron Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, de una parte el \*\*\*\*\* con el carácter de mutuante y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de mutuaría y por el cual el primero otorgó a esta en mutuo la cantidad de OCHOCIENTOS MIL PESOS, quien se obligó a devolver dicha suma en un plazo que no excedería de doce meses, además a pagar intereses ordinarios a una tasa del *tres por ciento mensual*, pagaderos por adelantado los días cinco de cada mes, pagándose después de este día, intereses moratorios a una tasa del cinco por ciento mensual, como así se desprende de las cláusulas primera, segunda y tercera del Contrato basal, acto jurídico respecto al cual se dan los elementos que para la existencia del contrato de Mutuo exigen los artículos 1675, 2255 y 2264 del Código Civil vigente del Estado; **B**). El haberse estipulado en el contrato indicado en el inciso anterior, que la temporalidad del mismo no excedería de doce meses, luego entonces si el contrato se celebró el cuatro de abril de dos mil once y la demanda se presentó hasta el veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, es claro que para ésta fecha había transcurrido en demasía el plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación de pago de la cantidad dada en mutuo y que por ende le asiste derecho a la parte actora en exigir su pago, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715, 1824 y 2255 del Código Civil vigente del

Estado; C) Se ha demostrado también que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la mutuaría y derivadas del contrato base de la acción, esta constituyó hipoteca en primer lugar y a favor del mutuante sobre el predio rustico denominado "\*\*\*\*\*" ubicado en el municipio de calvillo del Estado de Aguascalientes, con una superficie de treinta mil metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, mire de poniente a oriente ciento dieciséis metros noventa centímetros, sube rumbo al norte en ciento cuarenta y un metros seis centímetros, lindando con fracción uno de la subdivisión autorizada: para terminar rumbo al oriente en cuarenta y un metros cincuenta y cinco centímetros, lindando con fracción uno de la subdivisión autorizada; AL SUR, en ciento dieciséis metros ochenta centímetros, con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en doscientos noventa y nueve metros sesenta y cinco centímetros, con Pedro de Lara Martínez; AL PONIENTE, en ciento sesenta y nueve metros, doce centímetros con predio dos de la subdivisión autorizada; y D) Que la demandada no ha cumplido con su obligación de pago, no obstante de que ha transcurrido en demasía el plazo estipulado para que lo hiciera.

**VII.-** En mérito de establecido en los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para exigir se declare vencido el plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación

principal que deriva del mismo, toda vez que dicho plazo venció el *tres de abril de dos mil doce* y la demanda se presentó hasta el *veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve*, por lo que se declara terminado el contrato base de la acción de conformidad con lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado y **se condena a \*\*\*\*\*** a cubrir a la parte actora la cantidad de **OCHOCIENTOS MIL PESOS** por concepto de suerte principal.

También le asiste derecho a la parte actora en exigir de su contraria el pago de intereses, más no en la medida que lo pretende, por las consideraciones vertidas al analizar la excepción relativa a la improcedencia de pago de intereses moratorios planteada por la demandada **\*\*\*\*\***, por lo que **se condena** a esta a cubrir al actor intereses ordinarios, del seis de noviembre de dos mil diecinueve al cinco de diciembre de dicho año, considerando para esto que el pago de intereses ordinarios se realizaría por adelantado y confiesa el actor que el último pago de intereses realizado por la demandada fue en fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve, y si no plantea controversia de que los mismos fueran cubiertos extemporáneamente, conlleva a establecer que dicho pago era por adelantado respecto a los intereses que se generaría en el periodo antes indicado, los que se regularan en ejecución de sentencia sobre la suerte principal

adeudada, y a una tasa del tres por ciento mensual según lo estipulado en la cláusula tercera del contrato base de la acción.

Igualmente le asiste derecho a la parte actora en exigir el pago de intereses moratorios, pues así se estipuló en la cláusula tercera del contrato basal, más no en la medida que lo pretende y que es desde la celebración del contrato y hasta que se haga pago total del adeudo, a razón del cinco por ciento mensual; se afirma que no es en la medida que lo pretende, dado que se ha probado en la causa que la demandada cumplió con su obligación de pago de intereses normales u ordinarios hasta el treinta de octubre del dos mil diecinueve cuando realizó el último pago y que el mismo se hacía según lo convenido por adelantado, además como ya se ha establecido al analizar la excepción correspondiente a la tasa convencional estipulada, la misma excede a la máxima que permite el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado y que es del treinta y siete por ciento anual, por lo que **se condena** a la demandada a cubrir intereses moratorios sobre el capital adeudado a una tasa del treinta y siete por ciento anual y los cuales se regularan en ejecución de sentencia a partir del seis de diciembre de dos mil diecinueve a la fecha y demás que se sigan generando hasta el pago total de aquel.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128

del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**.- En observancia a esto y además a que la demandada \*\*\*\*\* justificó en parte sus excepciones, **se condena a ambas partes** a cubrir a su contraria las costas del juicio y lo cual será en la medida en que no fueron acogidas sus pretensiones, mismos que se regularan en ejecución de sentencia.

En mérito de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad, 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.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 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 en ella ésta probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que la demandada \*\*\*\*\* justificó en parte sus excepciones.

**TERCERO.-** Se declara terminado el contrato base de la acción y se condena a la demandada \*\*\*\*\* a pagar al actor \*\*\*\*\* la cantidad de OCHOCIENTOS MIL PESOS por concepto de suerte principal.

**CUARTO.-** También **se condena** a la demandada a cubrir al actor intereses ordinarios y moratorios sobre la suerte principal, conceptos que se regularán en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

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

**SEXTO.-** En consecuencia 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, si ésta no lo hace dentro del término de ley.

**SÉPTIMO.-** 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.

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su secretaria de acuerdos, licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó con fecha **nueve de julio de dos mil veintiuno**. Conste.

L'APM/Megc\*



La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, en su carácter de Secretaria de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1693/2019** dictada en **ocho de julio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **doce** fojas útiles 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: **El nombre de las partes, los datos de identificación de instrumentos notariales, así como el nombre de los notarios, el nombre de los atestes y nombres de terceros, así como los datos referentes al inmueble objeto de litis.** información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.