

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

**V I S T O S**, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **\*\*\*\*\***, que en la vía especial **HIPOTECARIA** promueve **\*\*\*\*\***, COMO **FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO "\*\*\*\*\*"** en contra de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, 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 de 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, otorgaron su consentimiento con la celebración del mismo, conviniendo que para los efectos de la interpretación y cumplimiento o por cualquier controversia que se suscite con motivo de su celebración, se sometieron 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 Reconocimiento de Adeudo con Intereses y Ratificación de 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 los demandados han incumplido en el pago de intereses ordinarios a partir de la mensualidad correspondiente a octubre de dos mil catorce, 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 \*\*\*\*\*, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO \*\*\*\*\*, personalidad que se tuvo por acreditada mediante resolución de fecha primero de noviembre de dos mil diecisiete.-

Con el carácter que se ha señalado el Licenciado \*\*\*\*\* demanda en la Vía Especial Hipotecaria a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“A) Para que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos para el pago del crédito que dio lugar a este juicio y el derecho de mi poderdante a exigir a la parte demandada el reembolso insoluto de capital, intereses y demás anexidades legales, en virtud de que no efectuó puntualmente los pagos para cubrir las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción y demás liquidaciones a su cargo, de conformidad con el inciso g) de la **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA** del contrato base de la acción. B) Con motivo de lo anterior, por el pago de la cantidad de **\$235,176.48 (DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS 48/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal que es amparada en el **CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO CON INTERÉS Y***

**RATIFICACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA (ANEXO 2)** de fecha veintiuno de octubre del año dos mil catorce, enante la fe del notario Lic. **\*\*\*\*\* Notario Público \*\*\*\*\*** de las del Estado así como un (1) documento de los denominados pagaré (**ANEXO 3**) mismo que fue suscrito a favor de mi representada por los ahora demandados, ahora documentos base de la acción que se exhibe al presente. **C) Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de INTERESES ORDINARIOS, pactados en la CLÁUSULA QUINTA y los cuales fueron generados a partir del día veintiuno de octubre del año dos mil catorce, fecha en la que se suscribió el contrato base de la acción, a razón del 15% (QUINCE POR CIENTO) ANUAL sobre saldos insolutos y hasta la total liquidación del adeudo. D) Por el pago que resulte por PENA CONVENCIONAL la cual según lo establecido en la CLÁUSULA SEXTA, misma que consiste en pagar a mi representada, las cantidades que resulten de aplicar el monto de intereses generados y no pagados por el factor 0.002333 (cero, punto, cero, cero, dos mil trescientos treinta y tres), el cual se aplicará de forma diaria, hasta el pago total de dichos intereses. E) Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de INTERESES MORATORIOS a razón del 22.5% (VEINTIDÓS PUNTO CINCO POR CIENTO) ANUAL sobre las sumas no pagadas de capital, generados a partir del veintiuno de octubre del año dos mil catorce, siendo ésta la fecha en que formalmente se constituyeron en mora, todo esto según la cláusula OCTAVA del contrato en cuestión. Pues en dicha cláusula se estipuló que la cantidad no pagada devengará intereses moratorios desde la fecha de su vencimiento y hasta el día que quede totalmente pagada, pagaderos a la vista, a la tasa que resulte de multiplicar el factor 1.5 (UNO PUNTO CINCO) por la tasa establecida para los intereses ordinarios (15%). Precisando que el porcentaje del 22.5%, se obtiene de calcular el interés ordinario del 15% por el factor 1.5. F) Por el pago de los gastos y costas que se originan por la tramitación del presente juicio en virtud de ser el incumplimiento de obligaciones y pago de la parte demandada, la que provoca el ejercicio de las**

*acciones derivadas.*”.- Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.-

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, dieron 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 las siguientes: 1.- FALTA DE PERSONALIDAD.- 2.- FALTA DE ACCIÓN.- 3.- CUMPLIMIENTO DEL PLAZO.- 4 Y 5.- NULIDAD DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN.- 6.- PAGO.- 7.- LA DERIVADA DEL ARTÍCULO 1725 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO.-

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 las partes exponen en sus escritos correspondientes, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones propuestas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la forma siguiente:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Intereses y Ratificación de Garantía Hipotecaria de fecha veintiuno de octubre del dos mil catorce, que obra en el instrumento notarial número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, celebrado ante el Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público Número \*\*\*\*\* de los del Estado, e inscrito ante el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número \*\*\*\*\* del libro \*\*\*\*\* de la sección \*\*\*\*\* del municipio de Aguascalientes de fecha seis de noviembre de dos mil catorce, el cual obra a fojas cuarenta y seis a cincuenta y dos de autos, a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental que beneficia únicamente a la actora pues se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de Reconocimiento de Adeudo con Interés y Ratificación de Garantía Hipotecaria, la actora \*\*\*\*\* con el carácter de acreditante y de la otra parte \*\*\*\*\* como acreditada y garante hipotecaria y \*\*\*\*\* como obligado solidario ilimitado, avalista y garante hipotecario, por el cual la segunda reconoció adeudar a aquella la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS, 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 el título de crédito de los denominados "PAGARE", de fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce, suscrito por \*\*\*\*\* en su calidad de obligada principal, así como \*\*\*\*\* como obligado solidario ilimitado y avalista y garante hipotecario por la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS, mismo que obra a

foja cuarenta y cuatro de autos, el cual proviene de las partes y además de que dicho documento no fue objetado, además que del mismo se hace mención en el contrato de reconocimiento de adeudo de fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce, por lo cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que los demandados dispusieron de la cantidad que fue reconocida como adeudo por la cantidad antes mencionada.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el estado de cuenta certificado por '\*\*\*\*\*', a la 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 los demandados han dejado de cubrir el adeudo que tienen con la parte actora.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable únicamente 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, asimismo la parte actora anexó a su escrito de demanda el original del testimonio de la escritura número \*\*\*\*\*, de fecha diez de diciembre de dos mil doce, visible de la foja cincuenta y ocho a sesenta y siete

de autos, así como dos pagarés del día diez de diciembre de dos mil doce, uno por la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS a pagarse el veinte de diciembre de dos mil quince y otro por DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS a pagarse el veinte de diciembre de dos mil diecisiete, los que tienen pleno valor probatorio conforme a los artículos 281, 341 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con el cual se acredita el contrato que sirvió como antecedente al reconocimiento de adeudo que ahora es base de la acción.-

**PRESUNCIONAL**, que resulta favorable 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 los demandados de devolver la cantidad adeudada, por tanto corresponde a los demandados 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 con relación a que dicha obligación fue cumplida en su totalidad, surge presunción grave de que no ha cumplido con la misma; sin embargo, también perjudica a la parte actora 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 normales 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 admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* así como el RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA, a cargo de las citadas personas, las cuales no fueron desahogadas las primeras al haberse declarado desiertas y la segunda al haberse desistido de ella su oferente; asimismo a la parte demandada se le admitieron las pruebas CONFESIONAL, a cargo del representante legal de \*\*\*\*\* INSPECCIÓN JUDICIAL, en el inmueble ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* Planta Baja en el Fraccionamiento \*\*\*\*\* en las Oficinas de \*\*\*\*\* TESTIMONIAL, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de la INSTITUCIÓN BANCARIA denominada \*\*\*\*\* y la INSPECCIÓN JUDICIAL, en la Oficina de la INSTITUCIÓN BANCARIA denominada \*\*\*\*\* ubicada en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* en el Fraccionamiento \*\*\*\*\* las cuales no fueron desahogadas al haberse declarado desiertas por causas imputables a su oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia del día siete de septiembre de dos mil dieciocho.-

**V.** Con los elementos de prueba y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que la actora acredita los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no probó sus

excepciones atendiendo a las consideraciones lógico jurídicas que a continuación se exponen:

La excepción de FALTA DE PERSONALIDAD fue analizada y resuelta improcedente en resolución de fecha primero de noviembre de dos mil diecisiete.-

La excepción de NULIDAD DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN, sustentada en que el Licenciado \*\*\*\*\* no contaba con facultades legales para representar al \*\*\*\*\* dentro del contrato de ampliación de crédito y reconocimiento de adeudo por lo cual es nulo de pleno derecho; dicha excepción esta autoridad la declara **improcedente** en virtud de que el contrato que se exhibió como base de la acción agregado a foja cuarenta y siete a cincuenta y dos de autos relativo al contrato de reconocimiento de adeudo con interés y ratificación de garantía hipotecaria, fue suscrito por el Licenciado \*\*\*\*\* ostentándose en ese acto como apoderado de \*\*\*\*\* , razón por la cual si en ese acto la parte demandada le reconoció la calidad con la cual se ostentó, de lo cual ya se ha visto beneficiada, ahora no puede desconocer dicha calidad para pretender se declare nulo el contrato base de la acción, teniendo apoyo lo anterior en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“REPRESENTACIÓN LA ADMITIDA AL CONTRATAR, NO PUEDE SER DESCONOCIDA AL EJERCITARSE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE.** Si al celebrarse un contrato una de las partes reconoce tácitamente la representación de la otra con tal de obtener un beneficio, aquélla no puede desconocer tal representación en el juicio que ésta promueva en su contra, atento al principio general de derecho de que nadie puede prevalerse de su propio

dolo, va que, en este caso, el que aceptó la representación, celebró el contrato bajo su propio riesgo.” *Época: Novena Época, Registro: 189263, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Julio de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/40, Página: 1037.-*

De igual forma hace valer a excepciones de FALTA DE ACCIÓN, FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO, NULIDAD DEL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN y la DE PAGO, que se analizan de manera conjunta al sustentarlas en un solo sentido, pues sostienen que solamente existe un contrato celebrado con la parte actora, dado que nunca fue depositada la cantidad con motivo de la ampliación de la línea de crédito acordada entre las partes y que por ello nunca se perfeccionó el contrato, siendo este nulo y además el único adeudo entre las partes ya ha sido liquidado; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes** en virtud de que la parte demandada tenía la carga de la prueba de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, para demostrar que la ampliación del crédito no les fue depositada y que por ello no se perfeccionó dicho contrato así como para demostrar que el crédito que les fue concedido ha sido liquidado, sin que con las pruebas que fueron aportadas al juicio se hayan demostrado las afirmaciones que en tal sentido realizan los demandados, pues incluso fueron declaradas desiertas las pruebas admitidas a su parte para tratar de justificar sus excepciones, razón por la cual no se demuestran las mismas.-

En cambio, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: A).- La existencia del contrato de reconocimiento de adeudo con intereses y ratificación de garantía hipotecaria, que en fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce, celebraron las partes de este juicio \*\*\*\*\* como acreditante, \*\*\*\*\* como deudora y garante hipotecaria y \*\*\*\*\* como obligado solidario ilimitado, avalista y garante hipotecario, contrato por el cual la acreditada reconoció adeudar a la actora la cantidad de DOSCIENOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS y se obligó a cubrirla en un plazo de cinco años, mediante sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas de capital e intereses, iniciando a partir del veinte de noviembre de dos mil catorce, además el haberse obligado a cubrir intereses ordinarios sobre saldos insolutos calculados a la tasa fija del quince por ciento anual, los que serían pagaderos mensualmente los días veinte de cada mes, en el domicilio de \*\*\*\*\* ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , en el Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, también a pagar intereses moratorios a una tasa del 22.5 por ciento anual, al haber sido estipulados estos para el caso de que el FONDO tuviere que promover juicio para obtener el pago y cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho contrato, lo cual se desprende de lo estipulado en las cláusulas PRIMERA, QUINTA y SÉPTIMA del contrato basal, consecuentemente se dan los elementos de

existencia que para el contrato 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 los demandados y derivados del contrato base de la acción, constituyeron hipoteca en primer lugar a favor del actor, sobre los siguientes bienes: Lotes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, con ubicación en el predio \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, del Municipio de Aguascalientes, con una superficie de DIEZ MIL METROS CUADRADOS cada uno de ellos, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

**LOTE \*\*\*\*\*:** NORTE, \*\*\*\*\* metros, con lote \*\*\*\*\*; SUR, \*\*\*\*\* metros, con lote \*\*\*\*\*; ORIENTE, \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\*; PONIENTE, \*\*\*\*\* metros, con \*\*\*\*\*.-

**LOTE \*\*\*\*\*:** NORTE, \*\*\*\*\* metros, con lote \*\*\*\*\*; SUR, \*\*\*\*\* metros, con lote \*\*\*\*\*; ORIENTE, \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*; PONIENTE, mide de norte a sur \*\*\*\*\* metros, para terminar rumbo al sureste en \*\*\*\*\* metros con \*\*\*\*\*, estableciendo que el señor \*\*\*\*\*, otorga su consentimiento sobre el cincuenta por ciento que le corresponde sobre dicho inmueble toda vez que se encuentran casados bajo el régimen de sociedad conyugal; dándose la hipótesis normativa que contempla el artículo 2796 del Código Civil del Estado.- C).- Y por último los demandados no probaron el haber cumplido con su obligación de cubrir los pagos mensuales en la forma convenida ni que hayan cubierto la totalidad de la cantidad que les fue

otomada en préstamo, dejando de cubrir desde la mensualidad correspondiente a octubre de dos mil catorce, 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 los demandados no probaron el haber cumplido con su obligación de cubrir los intereses ordinarios generados a partir de octubre de dos mil catorce.-

**VI.-** 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 1115 del Código Civil en el Estado, **se declara vencido anticipadamente el plazo para el pago de la cantidad reconocida como adeudo en el contrato base de la acción,** en consecuencia, se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\*, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO \*\*\*\*\* la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS CON **CUARENTA Y DOS CENTAVOS** por concepto de **capital**, siendo ésta a la que se obligó la parte demandada y no aquella que reclama en el escrito inicial de demanda.-

También se condena a la parte demandada al pago de intereses ordinarios a razón del quince por ciento anual sobre saldos insolutos a partir del día veintiuno de octubre de dos mil catorce al veinte de

noviembre del mismo año, 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 no se hizo el pago de ninguna mensualidad y que cada mensualidad debía pagarse los días veinte de cada mes y el contrato se celebró el veintiuno de octubre de dos mil catorce, es que tales intereses se generaron desde su celebración (veintiuno de octubre de dos mil catorce) hasta aquel en que debía hacerse el pago de intereses (veinte de noviembre del mismo año) 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 los demandados 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), el 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 resulta 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 deudora *deja de cubrir oportunamente* los intereses del adeudo reconocido 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 una pena sancionadora y no compensatoria, es que procede su condena en los términos señalados en líneas anteriores, lo que hace improcedente la excepción que en tal sentido opuso la parte demandada, al haber referido en su escrito de contestación que conforme al artículo 1725 del Código Civil del Estado, su contraria reclama indebidamente ambas prestaciones, las cuales ya han sido especificadas y se señaló su procedencia, lo cual tiene apoyo en el siguiente criterio de jurisprudencia: **“PENA 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 veintidós punto cinco por ciento anual, sobre la cantidad que como suerte principal han sido condenados a partir del veintiuno

de noviembre de dos mil catorce hasta el pago total del adeudo, los cuales serán regulados 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 y tomando en cuenta que la parte demandada no acreditó sus excepciones y se le condenó a las prestaciones principales reclamadas por la parte actora, lo que hizo procedente la acción ejercitada por la parte actora, aquella cae en el supuesto previsto por la norma legal invocada, por tanto se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán 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 los demandados no justificaron sus excepciones.-

**TERCERO.-** se declara vencido anticipadamente el plazo para el pago de la cantidad reconocida como adeudo, en consecuencia, se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\* , COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO "\*\*\*\*\*" a cubrir la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS por concepto de capital, siendo esta la cantidad reconocida como adeudo.-

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

**QUINTO.** Se condena a los demandados 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), el factor del 0.002333 el cual se aplicará diariamente hasta el pago total de dichos intereses, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

**SSEXTO.-** Se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia.-

**SSEXPTIMO.-** 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 la parte demandada en esta sentencia, si ésta no lo hace dentro del término de ley.-

**SSEXTAVO.-** Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de 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.-

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

**A S Í, definitivamente** lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LICENCIADO ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **LICENCIADO VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

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

**L' ECHG/dpsa\***