

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintisiete de junio 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 *****, 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 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 vigésima 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 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 los demandados han incumplido en el pago de intereses ordinarios a partir de la mensualidad correspondiente a noviembre de dos mil quince, 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 la persona moral denominada ***** , personalidad que se tiene por acreditada con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de la escritura número ***** tomo ***** del protocolo del Notario Público *** de León, Guanajuato licenciado ***** , el cual consta de la foja siete a la quince 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 firma 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, siendo aplicable de manera análoga el siguiente criterio de jurisprudencia: **“ARRENDAMIENTO. REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUÉS DE CELEBRADO EL CONTRATO.** Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y

de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibile que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.”. **Tesis: I.5o.C. J/25, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, 219215, Tribunales Colegiados de Circuito, Núm. 53, Mayo de 1992, Pág. 41, Jurisprudencia (Civil).**-

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 de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital, intereses y demás anexidades legales, en virtud de que ésta no solo efectuó puntualmente los pagos para cubrir las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción y demás liquidaciones a su cargo; B) Con motivo de lo anterior, por el pago de la cantidad de \$43,017.79 (CUATROCIENTOS TREINTA MIL DIECISIETE PESOS 79/100 M.N.), por concepto de suerte principal que es amparada en UN (1) CONTRATO DE CREDITO SIMPLE CON INTERESES Y GARANTIA HIPOTECARIA, el cual fue celebrado el día 21 de Enero de 2015 ante la fe del notario Lic. Heriberto Ortega Jiménez Notario Público **** de las del Estado, así como un**

(1) documento de los denominados pagaré, mismo que fue suscrito a favor de mi representada del C. ***** en lo personal así como en representación del C. ***** , ahora documentos base de la acción que se exhiben al presente; C) Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados a partir del 1 de noviembre de 2015, en términos de lo que se hace constar en la cláusula **CUARTA**, del **CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, base de la acción a razón de una tasa del **15% (QUINCE POR CIENTO) anual** sobre saldos totales y hasta la fecha en que formalmente se declare por vencido anticipadamente el contrato base de la acción; D) Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **PENA CONVENCIONAL**, la cual según lo establecido en la **CLAUSULA QUINTA**, es ocasionada por dejar de cubrir oportunamente los intereses descritos en la **CLAUSULA CUARTA**, lo anterior a razón de multiplicar el monto de los intereses generados y no pagados por el factor 0.002333 (cero punto cero dos mil trescientos treinta y tres); E) Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, a razón de una tasa del **22.5% (veintidós punto cinco por ciento) anual**, sobre las sumas vencidas de capital, generados a partir del 2 de noviembre de 2015, siendo ésta la fecha en que formalmente se constituyeran en mora y hasta la fecha en que se realice el pago de la totalidad del deuda, ello de conformidad con lo pactado en la cláusula **SÉPTIMA** en relación con la **OCTAVA** del contrato base de la acción; F). Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de 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, deprendiéndose que de su
escrito de contestación de demanda oponen como
excepciones las siguientes: **1.-** EL NO DESPRENDERSE QUE
LOS INTERESES SERÍAN PAGADEROS JUNTAMENTE CON LA
AMORTIZACIÓN A CAPITAL.- **2.-** QUE LA PENA CONVENCIONAL ES
SOLO PARA EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE INTERESES
ORDINARIOS.- **3.-** QUE EL INTERES ANUAL SE APLICARÁ SOBRE
CAPITAL ADEUDADO.- **4.-** AQUELLA QUE HACEN CONSISTIR EN
QUE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO SOLO PODRÁ SER DECLARADO
JUDICIALMENTE DE ACTUALIZARSE ALGUNA DE LAS CAUSALES
PREVISTAS POR EL ARTÍCULO 1830 Y 2785 DEL CÓDIGO CIVIL
EN VIGOR DEL ESTADO.- **5.-** QUE NO SE HA REALIZADO
REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos
Civiles vigente del Estado, dispone lo siguiente: **"El
actor debe probar los hechos constitutivos de su acción
y el demandado los de sus excepciones"**.- En observancia
a esto la parte actora 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 admitieron pruebas,
**valorándose las de la parte actora en la forma
siguiente:**

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el título de
crédito de los denominados "PAGARE", suscrito a la orden

del FIDEICOMISO DENOMINADO "*****", que obra a foja veinticuatro de los autos y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada *****, a quien en audiencia de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma del mismo, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con la misma que los demandados dispusieron del crédito que les fue otorgado por la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el estado de cuenta emitido por el "*****", certificado por el auxiliar contable del departamento administrativo C.P. *****, que obra a fojas veinticinco y veintiséis de los autos, 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 los demandados han dejado de cubrir el crédito que les fue otorgado por la parte actora.

Las pruebas admitidas a ambas partes y que fueran ofrecidas en común, se valoran de la siguiente forma:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, del protocolo del Notario Público número ***** de los del Estado, de fecha veintiuno de enero de

dos mil quince, que obra de la foja diecisiete a veintitrés de los 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 crédito simple con garantía hipotecaria, la actora ***** con el carácter de acreditante y de la otra parte ***** como acreditada y garante hipotecaria así como ***** como obligado solidario y limitado avalista y garante hipotecario (por conducto de su apoderada legal *****), por el cual aquélla le otorgó a ésta en préstamo la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, 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.-

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.-

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 los demandados de devolver la cantidad dada en préstamo, por tanto corresponde a la demandada la carga de la prueba respecto al pago de los intereses y de la cantidad dada en préstamo y al no aportar elemento de prueba con relación a que dicha obligación fue cumplida en su totalidad, surge presunción grave de que no ha cumplido con la misma.- A los demandados les 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 cuarta y séptima no se desprende que los intereses 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 la demandada ******, y por otra parte a los demandados se les admitió la prueba CONFESIONAL, a cargo del ******, mismas que no fueron desahogadas por causas imputables a sus oferentes, según se desprende de la audiencia del día ocho de agosto de dos mil diecisiete.

VI. 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:

En cuanto a su excepción de NO DESPRENDERSE QUE LOS INTERESES SERÍAN PAGADEROS JUNTAMENTE CON LA AMORTIZACIÓN A CAPITAL, la misma esta autoridad la declara improcedente, pues contrario a como lo manifiestan los demandados en la cláusula sexta último párrafo, se asejó que "Las partes acuerdan que a la suma de la amortización mensual se le agregará el valor correspondiente a los intereses pactados en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. Los pagos de capital se efectuarán los días primero de cada mes, conjuntamente con el pago de los intereses, conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta.", razón por la cual sí se estableció plenamente en el contrato basal cuándo debían ser pagados los intereses ordinarios y la forma de ello.

En relación a QUE LA PENA CONVENCIONAL ES SOLO PARA EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS, esta autoridad la declara improcedente, pues la parte actora en su escrito inicial de demanda, en el apartado de prestaciones, inciso D), reclama el pago de la pena convencional pactada en la cláusula quinta, ocasionada por dejar de cubrir oportunamente los intereses descritos en la cláusula cuarta, siendo que esta última cláusula únicamente se refiere a los intereses ordinarios, por lo tanto la parte actora solamente reclama dicha pena en relación a los ordinarios y no a los moratorios.

De igual forma en cuanto a la excepción de QUE EL INTERÉS ANUAL SE APLICARÁ SOBRE CAPITAL ADEUDADO,

también esta autoridad la declara improcedente, toda vez que en los incisos C) y E) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, la parte actora reclama el pago sobre saldos insolutos y/o sumas vencidas de capital, por lo tanto contrario a como lo manifiesta la parte demandada, no se reclama el pago de los intereses sobre la cantidad total que fuera otorgada en crédito por la parte actora.-

En lo que toca la excepción QUE HACEN CONSISTIR EN QUE EL VENCIMIENTO ANTECIPADO SOLO PODRÁ SER DECLARADO JUDICIALMENTE DE ACTUALIZARSE ALGUNA DE LAS CAUSALES PREVISTAS POR EL ARTÍCULO 1830 Y 2785 DEL CÓDIGO CIVIL EN VIGOR DEL ESTADO, pues sostienen que para la procedencia del juicio, es requisito indispensable que el crédito hipotecario sea de plazo cumplido o que deba anticiparse, conforme a los artículos 1830 y 2785 del Código Civil vigente del Estado y si se diera por concluido el plazo se estaría dejando al arbitrio del actor, además de que le será imposible a la actora acreditar su acción; excepciones que esta autoridad declara improcedentes atendiendo a que en la cláusula DÉCIMA OCTAVA del contrato basal las partes del juicio pactaron los casos en que se podía dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago y en los incisos a) y g), se indicó que como causa de vencimiento anticipado sería respectivamente, si la acreditada dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones a su cargo consignadas en ese contrato y si la acreditada dejare de cubrir en la forma convenidas dos o más amortizaciones de capital y/o interés, por lo

cual fueron las propias partes las que establecieron las causas de vencimiento anticipado, facultad que se encuentra prevista en el artículo 1718 del Código Civil del Estado, el cual establece que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes las cuales fueron puestas en los términos antes indicados, por lo cual, no se dejó al arbitrio del actor el solicitar el vencimiento anticipado, y puede ejercitar la acción para poder hacer efectiva la garantía hipotecaria, cuya procedencia se verá más adelante.-

Por último en cuanto a la excepción de que JAMÁS SE HA REALIZADO REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL ALGUNO, esta autoridad declara improcedente dicha excepción, toda vez que dicho requisito únicamente es exigible cuando las partes no hayan fijado lugar de pago de sus obligaciones, según lo prevé el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, *salvo que las partes convinieren otra cosa*, y en el caso que nos ocupa las partes de este juicio establecieron en la cláusula décima segunda del contrato basal que la acreditada se obliga a realizar los pagos que deba hacer a favor de ***** derivados de la celebración de dicho contrato, sin necesidad de previo cobro, en la Institución Bancaria que establece el estado de cuenta emitido por el FONDO que se le proporcionó previamente a la acreditada y quien manifestó conocerlo, o bien, en el domicilio ubicado en la ***** número *****, planta baja, en el Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, razón por la cual al estar previamente

establecido un domicilio para el pago de sus obligaciones, no existía la necesidad de requerir extrajudicialmente a los demandados de su pago.-

En cambio, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: A).- La existencia del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, que en fecha veintiuno de enero de dos mil quince, celebraron las partes de este juicio, ***** , en calidad de acreditante, ***** como acreditada y garanta hipotecaria así como ***** (por conducto de su apoderada legal *****) como obligado solidario y limitado avalista y garante hipotecario, contrato por el cual la acreditada recibió en préstamo la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS y se obligó a cubrirla en un plazo de cinco años, mediante sesenta amortizaciones mensuales y consecutivas de capital e intereses, contando con seis meses de gracia en los cuales solo se realizará pago de intereses ordinarios y/o moratorios según sea el caso, más no así la obligación de pago de capital, iniciando en el mes de marzo de dos mil quince, 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 primero de cada mes, también a pagar intereses moratorios a una tasa del 22.5 por ciento anual, al haber sido estipulados estos para el caso de que ***** 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 SEGUNDA, CUARTA, SEXTA Y SÉPTIMA del contrato basal, consecuentemente se dan los elementos de existencia que para el contrato de crédito refaccionario 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 el siguiente bien:

***** NÚMERO ***** Y LA CASA HABITACIÓN EN ELLA CONSTRUIDA, UBICADA EN EL CONDOMINIO "*****" ***** EN LA ***** NÚMERO ***** INTERIOR ***** MANZANA ****, DE LA MUNICIPALIDAD DE ***** CON UNA SUPERFICIE DE ***** METROS ***** DECÍMETROS CUADRADOS, LE CORRESPONDE UN PRO INDIVISO DEL ***** POR CIENTO SOBRE LAS ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN DEL CONDOMINIO AL QUE PERTENECE, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, DEL VÉRTICE UNO AL VÉRTICE DOS EN UN TRAMO QUE VA DE PONIENTE A ORIENTE EN ***** METROS CON LA *****; AL SUR, DEL VÉRTICE TRES AL CUATRO EN UN TRAMO QUE VA DE ORIENTE A PONIENTE EN ***** METROS CON LA *****; AL ORIENTE, DEL VÉRTICE DOS AL TRES EN UN TRAMO QUE VA DE NORTE A SUR EN ***** METROS CON ***** (*****); AL PONIENTE DEL VÉRTICE CUATRO AL UNO EN UN TRAMO QUE VA DE SUR A NORTE EN ***** METROS CON ***** (*****), del cual ***** adquirió una acción indivisa equivalente al cien por ciento del dominio directo y el señor ***** adquirió una acción indivisa equivalente al cien por ciento del

usufructo vitalicio, 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 otorgada en préstamo, dejando de cubrir desde la mensualidad correspondiente a noviembre de dos mil quince, 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 noviembre de dos mil quince.-

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 dada en préstamo,** en consecuencia, se condena a ***** y ***** a cubrir a ***** la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA MIL DIECISIETE PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS por concepto de **capital,** como saldo pendiente por cubrir lo anterior atendiendo al principio de congruencia previsto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente

del Estado.-

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 dos de octubre de dos mil quince al uno 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 se dejaron de cubrir intereses ordinarios a partir de la correspondiente a noviembre de dos mil quince y que cada mensualidad debía pagarse los días primero de cada mes, es que el último pago fue cubierto el uno de octubre de dos mil quince y a partir del día siguiente se empiezan a generar de nueva cuenta intereses ordinarios hasta el día uno de noviembre 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 los demandados al pago de la pena convencional prevista en la cláusula quinta del contrato base de la acción que resulte de aplicar el 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 QUINTA del contrato basal, se estableció que si la acreditada *deja de cubrir oportunamente* los intereses del crédito conforme a la cláusula cuarta pagaría a ***** 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: **“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, 173/23, 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 dos de noviembre de dos mil quince 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 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 los demandados no justificaron sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara vencido anticipadamente el plazo para el pago de la cantidad dada en préstamo, en consecuencia, se condena a ***** y ***** a cubrir a ***** la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA MIL DIECISIETE PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS por concepto de capital, como saldo pendiente por cubrir lo anterior atendiendo al principio de congruencia previsto en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

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 quinta del contrato base de la acción que resulte de aplicar el 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.-

SEXTO.- 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.-

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.- 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 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

JUEZ

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

L' ECHG/dpsa*