

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintiséis de marzo de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de ***** , la 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 verificarse 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 y decidir de la presente causa, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción ejercitada es de tal naturaleza y el inmueble se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. 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 demandarse la terminación de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago de la cantidad adeudada y las anexidades que se señalan 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 en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, dándose los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consista en el pago de adeudo 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. El actor *********, demanda por su propio derecho a ********* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"a) Para que por sentencia firme se declare vencido el plazo establecido para el pago y cumplimiento de las obligaciones asumidas por el demandado, en el contrato a que me referiré en el cuerpo de este escrito, celebrado por el suscrito con el demandado, y se declare el derecho que tengo a exigirle el pago del capital, el pago de intereses moratorios y demás consecuencias legales previstas en dicho contrato; b) Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de la cantidad de \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100***

M.N., por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** relativa al **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANÍA HIPOTECARIA**, que celebró con el suscrito el día diecinueve de marzo del dos mil catorce, y al que se refiere el testimonio notarial número *****, volumen ***** del protocolo de la Notario Público número ***** de los Estado, L.C. *****, que es la cantidad que recibió en mutuo el demandado de acuerdo con el contrato base de la acción al que me referiré más adelante; **c)** Para que por sentencia firme, se condene al demandado al pago de los **INTERESES NORMALES** pactados en el contrato base de la acción a razón del **2.5 (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO)** mensual, sobre la cantidad otorgada en mutuo, lo anterior conforme a la cláusula **TERCERA** del contrato base de la acción, computados a partir del día **19 de Enero del 2018** y hasta la fecha en que se liquide la totalidad del adeudo que se reclama como se referirá más adelante; **d)** Para que por sentencia firme, se condene al demandado al pago de los **INTERESES MORATORIOS** pactados en el contrato base de la acción a razón del **3% (TRES POR CIENTO)** mensual más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), sobre la cantidad otorgada en mutuo, lo anterior conforme a la cláusula **CUARTA** del contrato base de la acción, computados a partir del día **19 de Enero del 2018** y hasta la fecha en que se liquide la totalidad del adeudo que se reclama como se referirá más adelante; **e)** Para que por sentencia firme se ordene sacar a la venta en pública almoneda el bien que se constituyó en garantía hipotecaria otorgada en el contrato Base de la Acción que se describe en el capítulo de hechos del presente escrito de demanda, y con su producto realice el pago de las prestaciones reclamadas por el suscrito; **f)** Para que por sentencia firme se condene al demandado al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, en virtud del incumplimiento de sus obligaciones.". Acción prevista por los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones y

hechos que se le reclaman, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La excepción de pago; **2.** La excepción de Usura; **3.** La de *Plus Petitio*; y **4.** Las demás que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

v. En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte **actora** en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, la que fue desahogada en audiencia de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios del absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que el plazo de seis meses pactado para devolver la cantidad dada en mutuo venció el diecinueve de septiembre de dos mil catorce; que se obligó a pagar dos punto cinco por ciento mensual por concepto de intereses normales a partir del día diecinueve de abril de dos mil catorce; que en el contrato se pactó se pagarían mensualmente los intereses pactados; que los intereses normales desde el diecinueve de abril de dos mil catorce hasta el diecinueve de diciembre de dos mil diecisiete los pagó a través de la empresa denominada *****; que los intereses los pagaba mediante cheques que expedía la empresa denominada*

**** *; que los intereses los pagaba mediante cheque expedido por la cantidad de veinte mil pesos; que a veces el pago de los intereses lo hacía mediante la expedición de dos cheques por la cantidad de diez mil pesos cada uno; que a veces el pago de los intereses los efectuaba mediante la expedición de cuatro cheques por la cantidad de cinco mil pesos cada uno; que recibía por parte de la actora recibos por cada vez que se entregaban los cheques mencionados; que tiene en su poder los recibos que se entregaban por los cheques exhibidos; que reconoce que los recibos ostentan la firma de uno de los empleados del actor.*

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fueron confesadas por el demandado, las posiciones marcadas con los números uno a cinco y siete del pliego de posiciones que obra a fojas ciento cuarenta y uno a ciento cuarenta y cuatro de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, por lo que respecto a dichos cuestionamientos no constituyen una confesión, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 271, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Igualmente, respecto a las aclaraciones vertidas al momento de absolver posiciones, en específico a las posiciones marcadas con los números siete, décima séptima, décima octava, vigésima, vigésima primera, vigésima cuarta y vigésima quinta, se desprende que al no ser hechos que le perjudiquen al absolvente, no se puede tener como confesión, sino que por el contrario respecto a dichas manifestaciones corresponde al demandado la carga de la prueba conforme a lo que establece

el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que, al considerarse confesión con el carácter de divisible, las mismas no constituyen confesión alguna, en términos de lo que establecen los artículos 235, 252, 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C.372 C, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, diciembre de dos mil dos, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 185424, que a la letra establece:

"CONFESIÓN CALIFICADA DIVISIBLE O INDIVISIBLE. SUS DIFERENCIAS E HIPÓTESIS PROBATORIAS. La confesión calificada indivisible es aquella en que se acepta en general el hecho que perjudica al que la hace, pero se agregan otros hechos o circunstancias que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que éstas no pueden desvincularse del hecho primeramente aceptado, sin variar su esencia; en cambio, la confesión es divisible si lo agregado consiste en hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, como ocurre cuando por la diferencia del tiempo en que acontecen los hechos no son coetáneos, o bien, si se trata de circunstancias independientes, de modo que con el segundo hecho el absolvente pretende excepcionarse destruyendo el primer hecho aceptado; en este caso, el propio absolvente debe acreditarlo con otros medios de convicción, porque se trata de la afirmación expresa de un hecho, cuya demostración le corresponde a quien afirma, conforme a la regla general de que quien afirma está obligado a probar, en términos de lo dispuesto en los artículos 281 y 282, fracción I, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal."

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el original del instrumento notarial número *****,

volúmen DCCCLVIII***** de la Notaria Pública número ***** de las del Estado, de fecha diecinueve de marzo de dos mil catorce, que obra en las fojas de la nueve a la diecisiete de los autos, documental a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada, las partes de este juicio celebraron Contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, ***** con el carácter de mutuante y de la otra parte ***** en calidad de mutuario, por el que se otorgó en mutuo la cantidad de ochocientos mil pesos, sobre la cual se obligó a cubrir intereses normales y en caso de incumplimiento moratorios, así como el haber constituido el mutuario hipoteca en primer lugar y grado a favor del accionante, respecto del inmueble materia del presente juicio, contrato sujeto a los demás términos y condiciones que emanan de la documental valorada, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fiere en obvio de espacio y tiempo.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues respecto a dicho medio de convicción la parte actora se desistió de su desahogo, lo que fue acordado de conformidad en auto de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte oferente, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración del contrato base de la acción y la obligación asumida por la parte demandada, de pagar la cantidad dada en mutuo, así como los intereses

normales pactados, por tanto, corresponde al demandado la carga de la prueba respecto al pago de los mismos, por lo que si la parte actora sostiene que la parte demandada dejó de cubrir los intereses normales a partir de la correspondiente al diecinueve de enero de dos mil dieciocho, así como la cantidad total dada en mutuo, corresponde al demandado la carga de la prueba, aunado a que su defensa se centra en que ha realizado pago de las prestaciones que se le reclaman, y no obstante esto no aportó elemento de prueba alguna para tal fin, de donde surge presunción grave de que no ha cumplido con la obligación de pago señalada; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las pruebas ofertadas por la parte demandada, se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *****, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la misma fue declarada desierta ante la falta de interés del oferente en su solicitar su impulso procesal, como así se advierte de la diligencia de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho.

Las **DOCUMENTALES SIMPLES**, consistente en todos y cada uno de las impresiones de los estados de cuenta que obran en autos de la foja treinta y tres a la setenta de autos, a la que no se le concede valor probatorio alguno, al tenor de los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a documentos relativos a impresiones de estados de cuenta, cuyo contenido no se encuentra robustecido con medio de convicción diverso alguno.

La **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO DE**

DOCUMENTO a cargo de *****, respecto de los documentos valorados en el párrafo anterior, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la parte oferente se desistió en su perjuicio de dicha probanza, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad, como así se advierte de la diligencia de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho.

Amas partes ofertan en común la **INSTRUMENTAL DE ACCIONES**, entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, misma que resulta favorable a la parte actora, en virtud del 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.

VI. Con las pruebas antes señaladas y alcance probatorio que se les ha concedido, se acreditan los hechos de la demanda y con ellos justifica la actora los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer y que el demandado justifica en parte sus excepciones, pues acredita únicamente las excepciones de usura y *plus petitio*, que hizo valer, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales.

El demandado invoca como excepción de su parte, la de Pago, señalando en esencia que ha cubierto en su totalidad la cantidad dada en mutuo, pues cubrió la cantidad de ochocientos sesenta mil pesos; excepción que se considera **improcedente**, pues contrario a lo manifestado por la parte demandada, no se encuentra acreditado en autos que cubriera la cantidad dada en mutuo, pues no aportó

medio de convicción alguno para tal efecto, siendo que correspondía a su parte la carga de la prueba por cuanto a dicho pago, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de dos mil once, tomo V, Civil, primera parte, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sección, Civil, subsección 2, adjetivo, de la materia civil, página cuatrocientos diecinueve, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece:

"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."*

Es decir, correspondía a su parte acreditar que realizaron el pago de las cantidades a que se obligó en el fundatorio de la acción, el momento en que los realizaron, al afirmar que ha dado cumplimiento a dichos pagos, sin que la parte accionante tuviere que acreditar lo anterior, pues debe atenderse a la obligación que impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece la obligación a las partes de acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, en el entendido que el incumplimiento se refiere a un hecho negativo, por lo que resulta aplicable a contrario sensu, lo establecido en el artículo 236 del señalado ordenamiento legal, máxime que el demandado manifiesta que ha dado cumplimiento a su obligación, lo que sí constituye una afirmación, por tanto se encontraba obligado a acreditarla.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que para acreditar lo anterior, la parte

demandada ofertó la prueba documental relativa a diversos estados de cuenta, empero a los mismos no se les concedió valor probatorio alguno y de ahí que no acreditara los hechos constitutivos de la excepción en comento.

Igualmente invoca el demandado las excepciones de usura y *plus petitio*, que sustenta en que los intereses que pretende hacer valer la actora se encuentran fuera de todo marco legal y que por tanto son usureros y que la parte accionante pretende lograr se le paguen cantidades excesivas que no se le adeudan; argumento que se considera **fundado** y, por ende, **procedente**, atendiendo a lo siguiente:

El artículo 2266 del Código Civil vigente en el Estado, contempla:

"El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo."

Por su parte el artículo 1965 del Código Civil vigente en el Estado, en su segundo párrafo contempla: *"... Los intereses que se estipulen en cualquier operación o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de este Código."*

De lo anterior se desprende que si bien las partes pueden convenir sobre los intereses a pactar en alguna operación o contrato civil, sin embargo, deben ajustarse a los límites establecidos por el artículo 2266 del Código Civil del Estado, además, la autoridad, tiene la obligación de

analizar de oficio que los intereses convencionales fijados por las partes que lo celebran, no exceda del treinta y siete por ciento anual, en el entendido de que al establecerse que dicho análisis será "de oficio", lo que significa que aun cuando no se opusiera como excepción ni se aporten pruebas por las partes para acreditar su dicho, esta autoridad se encuentra obligada a realizarlo; atendiendo a esto se procede al estudio de los intereses normales y moratorios pactados en el documento fundatorio siendo aplicable por analogía el criterio jurisprudencial emitido por contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis número 145/2006-PS, con número de tesis 1a./J. 64/2007, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, junio de dos mil siete, materia civil, de la Novena Época, con número de registro 172197, que a la letra establece:

INTERESES MORATORIOS, PACTADOS CONTRACTUALMENTE POR LAS PARTES, SE RIGEN POR LAS REGLAS DEL ARTÍCULO 2395 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, POR SER CONVENCIONALES. Los artículos 6o., 1832 y 1796, del Código Civil para el Distrito Federal establecen que las personas que participan en la celebración de un contrato se encuentran en plena libertad de obligarse en los términos que consideren más convenientes, siempre y cuando no vayan contra de disposiciones legales y el orden público; que cuando los contratantes llegan a un acuerdo y otorgan su consentimiento queda perfeccionado el contrato respectivo, obligándose a cumplir con lo pactado en él, dado que, en materia de contratos, la voluntad de las partes es la ley suprema. Sin embargo, si bien las partes tienen la facultad de incluir las cláusulas que estimen convenientes, entre las que podemos encontrar las relativas al pago de intereses ordinarios y moratorios, los cuales pueden ser mayores o menores al interés legal, si la tasa que se pacte resulta ser tan desproporcionada en

relación al interés legal, que permita presumir que hubo abuso del deudor, a petición de éste, el juez puede reducirlos incluso hasta el monto del interés legal, por lo que aun cuando las partes en los contratos pueden obligarse en los términos que hubieran querido obligarse, en el caso del establecimiento del pago de intereses, ya sean ordinarios o moratorios, existe el límite establecido en el artículo 2395 del Código Civil para el Distrito Federal, con el cual se pretende evitar un abuso por parte de uno de los contratantes, facultando al juez para que a petición del deudor, establezca en la sentencia una situación de equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, pues ambos tipos de interés, ordinarios y moratorios, son convencionales y por tanto deben de regirse por las reglas previstas en el artículo 2395, del Código Civil para el Distrito Federal.

En consecuencia, si las partes pactaron en la cláusula tercera del contrato basal un interés normal a razón del dos punto cincuenta por ciento mensual durante el tiempo que el capital mutuado este insoluto, la cual por sí misma no excede el máximo legal permitido, pues multiplicando aquella por los doce meses que tiene un año, resulta una tasa menor a la máxima determinada por ley; empero a lo anterior, de la cláusula cuarta del fundatorio de la acción, se advierte que en caso de mora por incumplimiento en el pago de los intereses normales, el deudor se obligó a cubrir intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual, en adición a los normales; de lo anterior se advierte la voluntad de las partes de pactar que los intereses normales y moratorios coexistirían durante el tiempo que el capital mutuado estuviere insoluto, es decir, hasta que se cubriera el monto de dicho mutuo, por lo que, la sumatoria de dichos intereses es de cinco punto cinco por ciento mensual, la que multiplicada por los doce meses del año, da como sumatoria de

intereses el de sesenta y seis por ciento anual, que resulta excesiva a lo determinado por los preceptos legales supraindicados, por lo que los intereses normales y moratorios **se reducen al treinta y siete por ciento anual en conjunto**, resultand aplicable a lo anterior, el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, con número XXX.2o.3 C (10a.), publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XVI, enero de dos mil trece, tomo tres, de la materia civil, página dos mil ochenta y tres, de la Décima Época, con número de registro 2002554, que a la letra establece:

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. AL MARGEN DE SER DE DIVERSA NATURALEZA Y FUNCIÓN, CUANDO EN EL CONTRATO SE HAYAN ESTIPULADO AMBOS, SUMADOS NO DEBEN EXCEDER EL TOPE MÁXIMO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 2266 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, DE LO CONTRARIO, EL JUZGADOR DEBERÁ REGULAR DE OFICIO SU MONTO. Las partes en los contratos pueden obligarse en los términos que hubieran querido hacerlo, pero en el caso del establecimiento del pago de intereses convencionales, ya sean ordinarios o moratorios, existe el límite establecido en el mencionado artículo 2266, con el cual conforme al dictamen que lo creó (17 de junio de 2009, de la Comisión de Justicia del Estado de Aguascalientes), se pretende evitar un abuso por parte de uno de los contratantes, facultando al juzgador para que, de oficio, los disminuya hasta en el límite del treinta y siete por ciento anual que dicha norma prevé. Ahora, los intereses ordinarios corresponden al precio de su uso y disposición en el tiempo ó al disfrute de un bien o servicio, cuyo valor se paga a futuro y, los moratorios, a la indemnización del perjuicio causado por la mora; de ahí que al margen de ser diversa su naturaleza y función, como el legislador al dar origen al referido precepto 2266, no hizo esa separación, sino que en la tasa de interés convencional comprendió la indemnización tanto ordinaria como moratoria, entonces cuando en el contrato se hayan estipulado ambos intereses, pueden generarse simultáneamente, pero sumados no deberán exceder del tope máximo señalado en el

artículo invocado, de lo contrario, deberá regularse de oficio su monto.

En mérito de lo anterior, resultan **procedentes** las excepciones invocadas por el demandado, respecto a los intereses excesivos y, por ende, el cobro de prestaciones por encima de lo que establece la ley y con ello acreditar la excepción de *plus petitio*.

Si que del escrito de contestación de demanda se desprende diverso argumento de defensa, por tanto, se procede al estudio de la acción intentada, siendo que la parte actora ha acreditado fehacientemente los elementos de procedibilidad de su acción, al haberse demostrado: **A)**. La existencia del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha diecinueve de marzo de dos mil catorce celebraron las partes de este juicio, de una parte ***** como mutuante y de la otra parte ***** con el carácter de mutuuario, mediante el cual aquél concedió a éste en mutuo la cantidad de OCHOCIENTOS MIL PESOS, cantidad sobre la cual se obligó el mutuuario a cubrir intereses normales a razón del dos punto cinco por ciento mensual, además el haberse obligado a cubrir intereses moratorios para el caso de incumplimiento en el pago de intereses normales, a una tasa del tres por ciento mensual en adición a los intereses normales, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera y cuarta del Contrato basal; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675, 1677, 1715 y 2264 del Código Civil vigente en el Estado y que son el consentimiento y el objeto para la celebración del acto jurídico que se consigna en el contrato base de la acción; **B)**. Queda acreditado también, que las obligaciones de la demandada y

derivadas del fundatorio de la acción, quedaron garantizadas con la constitución de hipoteca en primer lugar y grado sobre el siguiente bien inmueble: predio para uso comercial número *****, del módulo *****, con un indiviso sobre las áreas comunes del *****, *****, Sección, ubicado *****, de esta Ciudad, sobre la carretera *****, lado *****, kilómetro ***** de esta Ciudad, con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cinco metros con calle *****; AL SUR, en cinco metros con calle *****; AL ORIENTE, en quince metros con el predio número *****; y AL PONIENTE, en quince metros con predio número *****, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado; **C)**. El haber estipulado en la cláusula segunda del contrato basal, como plazo para el pago de la cantidad dada en mutuo el de seis meses contados a partir de la firma de la escritura en que se consigna el contrato y que se llevó a cabo en la misma fecha de su celebración, luego entonces el plazo de los seis meses concluyó el dieciocho de septiembre de dos mil catorce; y **D)**. Que a la fecha en que se demanda y que fue el doce de marzo de dos mil dieciocho ya había transcurrido el plazo estipulado para el pago de la cantidad dada en mutuo y no obstante esto el demandado no justificó el cumplimiento de las obligaciones de pago que derivan del Contrato basal.

VII. En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora, para exigir de esta Autoridad se declare terminado el plazo que fue convenido por las partes en el fundatorio de la acción para el cumplimiento de la obligación principal, dado que

el plazo convencional estipulado fue de seis meses y si el contrato se celebró el diecinueve de marzo de dos mil catorce, luego entonces el mismo concluyó el dieciocho de septiembre del indicado año y la demanda se presentó el doce de marzo de dos mil dieciocho, por lo que se declara terminado dicho plazo de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, al establecer que desde que se perfeccionan los contratos mediante el consentimiento de quienes los celebran, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse; en consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a cubrir a ***** la cantidad de **OCHOCIENTOS MIL PESOS** por concepto de suerte principal, en observancia a lo que establecen los artículos supra citados, así como 1824, 1882 y 1933 también del Código antes invocado.

También se condena al demandado al pago de intereses normales y moratorios sobre la suerte principal, los primeros a una tasa del dos punto cinco por ciento mensual, atendiendo a lo reclamado por la parte actora, generados el diecinueve de enero de dos mil dieciocho, y posterior a dicha fecha a cubrir a su contraria intereses normales y moratorios, ambos a razón del treinta y siete por ciento anual y hasta que se haga pago total del crédito adeudado, al haberse acreditado que incumplió a partir del pago que debía realizar el diecinueve de enero de dos mil dieciocho, que por tanto, incurre en mora a partir del día siguiente a su obligación de pago, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado y lo estipulado en las cláusulas tercera y cuarta del fundatorio de la acción, los que se regularán en ejecución de

sentencia, conforme a las bases establecidas en líneas que anteceden, lo anterior al haberse declarado procedente las excepciones de usura y *plus petitio* invocadas por el demandado y haberse reducido los intereses convencionales pactados.

Ahora bien, respecto al Impuesto al Valor Agregado, al haber pactado las partes en el fundatorio de la acción, en específico en la cláusula cuarta, el demandado se obligó a cubrir el mismo respecto a los intereses moratorios, por lo que, se le **condena** a cubrir el impuesto señalado únicamente respecto a los intereses moratorios a que se ha condenado, lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 1975 del Código Civil vigente del Estado al establecer que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que parezca que quiso obligarse, por tanto, si en líneas que anteceden se ha determinado que los intereses normales y moratorios se generarían en forma conjunta a razón de la tasa anual del treinta y siete por ciento, **el impuesto indicado será respecto a la proporción que dicho interés se genere**, en el entendido de que si las tasas pactadas para el interés normal es del dos punto cinco por ciento y la de moratorio es del tres por ciento, ambas mensuales, sumando las mismas da un total del cinco punto cinco por ciento mensual, por lo que realizando una simple operación aritmética que es multiplicar tres por el cinco por ciento, dividida entre el total de la pactada, que es de cinco punto cinco, da como proporción de los intereses moratorios el de cincuenta y cuatro punto cincuenta y cinco por ciento, que traducido a la tasa que se redujo en líneas que anteceden y que es del treinta y siete por ciento anual, da como resultado que en proporción los intereses

moratorio **serán al veinte punto dieciocho por ciento anual**, conversión que resulta de multiplicar la tasa total del treinta y siete por ciento, por cincuenta y cuatro punto cincuenta y cinco por ciento que corresponde a la proporción de los moratorios que se regulará en ejecución de sentencia conforme a las bases establecidas.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 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 se acogieron parcialmente las pretensiones planteadas por las partes, a ambas se les considera perdedoras, por lo que, se condena a ambas partes 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 parte 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,

24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción II, 223 al 228, 551 reformado, 552 al 554, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolver y se resuelve:

PRIMERO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por el actor ***** y que este provea su acción.

SEGUNDO. Que el demandado ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra y acreditó parcialmente sus excepciones.

TERCERO. Se declara terminado el plazo estipulado por las partes para el cumplimiento de la obligación principal, que emana del contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, toda vez que a la fecha en que se demandó y que fue el trece de marzo de dos mil dieciocho, ya había concluido el plazo pactado por las partes.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de **OCHOCIENTOS MIL PESOS** por concepto de capital, además a pagar sobre ésta intereses normales y moratorios, así como sobre estos últimos el Impuesto al Valor Agregado, conceptos estos últimos que se regularan en ejecución de sentencia conforme a las bases señaladas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO. Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, al considerarse a ambos perdidosos.

SEXTO. En virtud de lo antes determinado, 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.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo dispuesto por 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 Aguascaliente 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 la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informe a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

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.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintisiete de marzo de dos mil diecinueve**. Conste.

*L' SPDL/Miriam**