

Aguascalientes, Aguascalientes, doce de agosto de dos mil diecinueve.

**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 \*\*\*\*\*, la que se resuelve bajo los siguientes:

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

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

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

de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al presente asunto en virtud de ejercitarse acción 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 que se demanda el cumplimiento de la obligación principal que emana del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia el pago de la cantidad adeudada y las anexidades que se señalan en el preámbulo de la demanda y fundándose en el incumplimiento del mismo, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad 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, como ocurre en el caso en estudio.

**IV.** El actor \*\*\*\*\*demanda por su propio derecho en la Vía Especial Hipotecaria a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones. **A)** Para que por sentencia firme se haga la declarativa

de que las CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* incumplieron con la obligación de pago que adquirieron frente al suscrito, derivado de la relación contractual que se dio entre las partes y que se protocolizó en el instrumento notarial número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del \*\*\*\*\* , Notario Público \*\*\*\*\* de los

del Estado. **B)** Para que por sentencia definitiva se resuelva que al sí al día de hoy ha vencido anticipadamente el plazo para el pago del mutuo otorgado por el de la voz al haberse actualizado la hipótesis a la que se refiere la cláusula SÉPTIMA inciso D) del contrato base de la acción, toda vez que las demandadas dejaron de realizar el pago de los intereses ordinarios correspondientes a los meses de Diciembre del 2018 y Enero del 2019 de acuerdo a lo que se pactó en la cláusula TERCERA del acuerdo de voluntades al que se hace mención. **C)** Con motivo de lo anterior, por el pago de la cantidad de **\$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de suerte principal misma que fue entregada a las

ahora demandadas de acuerdo a lo que señala en la cláusula PRIMERA del documento base de la acción y que deberán pagar anticipadamente en términos de lo que se señala en el inciso inmediato que antecede. **D)** Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** de conformidad con lo dispuesto por la cláusula TERCERA del contrato base de la acción, a razón de una tasa del 2% (DOS POR CIENTO) mensual sobre la cantidad que se reclama por concepto de

suerte principal, las cuales habrán de calcularse respecto de los meses de

Diciembre del 2018 a Septiembre del 2019 por haberse pactado el pago de los mismos durante un plazo forzoso de 12 meses de acuerdo a la cláusula **SEGUNDA** de la documental en cuestión, más los que se sigan generando hasta la fecha en que se liquide totalmente el adeudo que se reclama. **E)** Por el pago de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS** de conformidad con lo estipulado en la cláusula **TERCERA** último párrafo del acuerdo de voluntades base de la acción, a razón de una tasa del 3% ( TRES POR CIENTO) mensual, generados a partir del mes de 11 de Diciembre del 2018; fecha a partir de la cual las ahora demandadas incurrieron en mora al haber omitido hacer el pago de la cantidad a la que se obligaron por haberse actualizado una causal de vencimiento anticipado al haberse omitido pagar los intereses correspondientes a dicha mensualidad y las subsecuentes; intereses que deberán calcularse de forma separada a los intereses ordinarios por ser su naturaleza y finalidad distinta de la de estos últimos, tal como fue señalado en el acuerdo de voluntades que se exhibe con la presente demanda. **F)** Por el pago de la pena convencional a la que se refiere la cláusula **DÉCIMA CUARTA** del contrato base de la acción, pro virtud de que las mutuarías, ahora demandadas, incurrieron en los supuestos a los que se refieren los incisos s), c) y d) de la cláusula señalada, ello en atención al incumplimiento en la obligación de pago que adquirieron; penalidad que deberá condenarse con independencia del reclamo al pago de gastos y costas que se hace en éste curso de acuerdo a lo establecido en la mencionada cláusula. **G)** Con motivo de lo expuesto en los incisos que anteceden, para que por sentencia definitiva se ordene sacar a remate el bien inmueble dado en garantía por las ahora demandadas a favor del suscrito y con su producto se ordene liquidar el adeudo que se tenga a favor del de la voz en mi calidad de mutuante. **H)** 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 en el Estado.

Las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, comparecen en la causa a darse por emplazadas del procedimiento instaurado en su contra, además se exhibe convenio suscrito por las partes de este juicio a fin de dar por concluido el asunto, conducta procesal que desde luego cumple con el objetivo del emplazamiento, pues si con el acuerdo de voluntades buscan las demandadas negociar a favor de sus intereses concesiones recíprocas con el actor a fin de llegar a algún arreglo satisfactorio para ambas partes y dar por terminado el juicio, se cumple con la finalidad del emplazamiento, como así se ha establecido en el siguiente criterio jurisprudencial: **CONTRATO DE TRANSACCIÓN RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO Y AJUSTADO A DERECHO. CUANDO SE EXHIBE PARA DAR POR TERMINADO EL JUICIO, ES INNECESARIO EMPLAZAR A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE EL JUEZ PUEDA APROBARLO.** Si bien es cierto que el emplazamiento es una formalidad esencial del procedimiento que debe satisfacerse para otorgar a los demandados una adecuada oportunidad de defensa, también lo es que cuando después de promovida la demanda y antes del emplazamiento, las partes celebran un contrato de transacción y lo ratifican ante notario público para dar por disipadas sus controversias, es innecesario emplazar a la parte demandada para que el Juez pueda aprobarlo si aquél se encuentra ajustado a derecho y es exhibido por la actora. Ello es así, pues al suscribir el contrato de

transacción el demandado conoce: 1) que ha sido instaurado un juicio en su contra y quién lo promovió, 2) cuáles son las pretensiones del actor, es decir, el contenido de la demanda, y 3) que tiene la oportunidad de defenderse para hacer valer sus derechos; tanto, que precisamente negocia en favor de sus intereses mediante concesiones recíprocas con el actor, a efecto de llegar a un arreglo y dar por terminado el juicio, con lo cual se cumplen los fines del emplazamiento y, en consecuencia, se respeta la garantía de audiencia contenida en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. *Tesis: 1a./J. 44/2008. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena. Época Registro 168697. Primera Sala Tomo XXVIII, Octubre de 2008 Pag.126. Jurisprudencia (Civil).* Es necesario señalar que el convenio celebrado no se aprobó, según se desprende del acuerdo de fecha \*\*\*\*\* y en virtud de esto se continuó con la secuela del procedimiento.

**V.** En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como constitutivos de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTALES PUBLICAS** relativos al Testimonio Notarial y constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, las cuales se acompañaron a la demanda y obran de la foja diecisiete a la veintitrés de esta causa, a las que se les concede pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren al testimonio de la Escritura Pública numero \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaria Publica numero \*\*\*\*\* de las del Estado; medios de prueba con los cuales se acredita que en la fecha antes 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 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, en calidad de mutuatarias, garantes hipotecarias y obligadas solidarias, por el cual el primero otorgo en mutuo a las segundas la cantidad de Setecientos mil pesos y la cual cubrirían en un plazo de doce contado a partir de la firma de la escritura en que se consigna; cantidad dado en mutuo respecto a la cual las mutuatarias se obligaron a cubrir intereses ordinarios a una tasa del dos por ciento mensual y para el caso de que incurrieran en mora, a cubrir intereses de esta naturaleza a una tasa del tres por ciento mensual y los cuales coexistirían con los intereses ordinarios, además constituyeron hipoteca en primer lugar y grado de preferencia para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del mutuo, respecto al inmueble que señala la parte actora en el punto sexto de hechos de su demanda, sujetando también el contrato a los demás términos y condiciones que se consignan en la documental valorada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, 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 la documental antes valorada y por lo precisado en la misma, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también 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 la parte demandada de pagar intereses ordinarios mensuales sobre la cantidad dada en mutuo, por tanto, corresponde a la parte demandada la carga de la prueba respecto al pago de la cantidad que se le dio en mutuo y de los intereses que se le reclaman, por lo que al no aportar elemento de prueba con relación a dichas obligaciones, surge presunción grave de que no se ha cumplido con la misma; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**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 parte actora los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones y



disposiciones legales.

En efecto, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**.- La existencia del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho celebraron, de una parte \*\*\*\*\* como mutuante y de la otra parte \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*, en calidad de mutuataria, garantes hipotecarias y obligadas solidarias contrato por el cual las segundas recibieron en mutuo del primero la cantidad de Setecientos mil pesos, sobre la cual las mutuatarias se obligaron a cubrir intereses ordinarios a razón del dos por ciento mensual y para el caso de incumplimiento intereses moratorios a una tasa del tres por ciento mensual, los cuales coexistirían con los intereses normales, además estableciendo como temporalidad del contrato el de doce meses contados a partir de la firma del contrato y lo que se llevó a cabo en la misma fecha de su celebración, según se desprende de las cláusulas primera, segunda y tercera del señalado contrato, como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que para el contrato de mutuo exigen los artículos 1675, 1715, 2255 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).**.- Se acredita 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: Casa marcada con el número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* de esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en siete metros y cincuenta centímetros con la calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en igual medida que la anterior y linda con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, en veintiocho metros y cincuenta centímetros con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE también en veintiocho metros y cincuenta centímetros con propiedad \*\*\*\*\*, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado; **C).**- Igualmente se ha justificado, que en la cláusula séptima del contrato basal las partes estipularon como causas de vencimiento anticipado del plazo para el cumplimiento de la obligación principal, entre otras, si las mutuarias dejaban de cubrir una sola de las mensualidades de intereses pactadas en la cláusula tercera del contrato; y **D).**- Que a la fecha de presentación de la demanda, \*\*\*\*\* del año en curso, las mutuarias habían dejado de cubrir los intereses ordinarios pactados y generados desde los correspondientes al mes de diciembre de dos mil dieciocho, dándose así la causa de vencimiento anticipado del plazo señalada en el inciso anterior.

**VII.-** En mérito de los considerandos que anteceden, se declara vencido anticipadamente el

plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal, que emana del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y que en fecha \*\*\*\*\* celebraron las partes de este juicio, \*\*\*\*\* en calidad de mutuante y por la otra parte, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* con el carácter de mutuarías, consecuentemente se condena a estas últimas a pagar a \*\*\*\*\* la cantidad de **SETECIENTOS MIL PESOS** por concepto de suerte principal, de acuerdo con lo que establecen los artículos 2255 y 2256 del Código Sustantivo de la Materia vigente del Estado.

También se condena a las demandadas a pagar al actor intereses ordinarios y moratorios sobre la cantidad que como suerte principal se les ha condenado a cubrir, mas no en la medida que la pretenden en observancia a lo que establece el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcribe y argumentos que se vierten:

**Artículo 2266.**-El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijan 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.

Del precepto legal transcrito se desprende, que el interés convencional no puede exceder del treinta y siete por ciento anual, ya que de ser así se estaría frente a una tasa usurera y en razón de esto la misma norma faculta al juzgador para que de oficio disminuya la tasa convencional a fin de que quede dentro de los parámetros que establece la norma, cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **USURA. SU PROHIBICIÓN APLICA TANTO PARA LOS INTERESES ORDINARIOS COMO PARA LOS MORATORIOS PACTADOS EN UN PAGARÉ.** El artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos prohíbe la usura, así como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre; en este sentido, ninguna ley debe permitir que al amparo de la libertad contractual, una persona obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, cuando en uso de la libertad contractual se celebra un préstamo documentado en un título de crédito denominado pagaré, las partes tienen derecho a pactar el pago de intereses, los cuales pueden ser ordinarios y/o moratorios, los que si bien gozan de naturaleza jurídica distinta, se vinculan al préstamo y, cuando se generan, representan un provecho en favor del acreedor que repercute directa y proporcionalmente en la propiedad del deudor; por tanto, si el referido artículo 21, numeral 3, prohíbe la usura y ésta se presenta cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo, sobre la propiedad de otro, un interés excesivo derivado de un préstamo, esta prohibición aplica para ambos tipos de interés, pues aunque los intereses moratorios, en estricto sentido, no son una consecuencia inmediata del préstamo, sino más bien una sanción impuesta ante el incumplimiento del pago, no debe perderse de vista que el incumplimiento está directamente vinculado a la obligación de pagar o satisfacer el préstamo en la fecha pactada; por lo anterior, la prohibición

de la tasa aplica tanto para los intereses ordinarios como para los moratorios.  
*Época: Décima Época. Registro: 2013076. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II. Materia(s): Constitucional, Civil. Tesis: 1a./J. 54/2016 (10a.). Página: 883.*

Por otra parte, se ha establecido que los intereses ordinarios y moratorios al margen de que sean de diversa naturaleza y función, cuando se ha convenido por la coexistencia de ambos tipos de interés, la sumatoria de la tasa de los ordinarios y la de los moratorios no debe exceder a la tasa máxima que permite el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, que como ya se dijo es del treinta y siete anual, cobrando aplicación también el siguiente criterio: **“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 CÓDIGO 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 o 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.”.- *SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL TRIGÉSIMO CIRCUITO. Amparo directo 621/2012 .María del Pilar Medina Díaz. 26 de julio de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Esteban Álvarez Troncoso. Secretario: Jorge Ramón Díaz de León Gutiérrez. Amparo directo 703/2012 .Cristina del Carmen Aguirre Cruz. 6 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Álvaro Ovalle Álvarez. Secretaria: Indira Ang Armas. Amparo directo 849/2012. Caja Gonzalo Vega, S.C. de R.L. 28 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Esteban Álvarez Troncoso. Secretario: Hernán Tiscareño López. Amparo directo 860/2012. Ashraf Mohamed Gad Sayed. 11 de octubre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Álvaro Ovalle Álvarez. Secretaria: Indira Ang Armas. Tesis: XXX.2o.3 C (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2002554, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 3, Pág. 2083, Tesis Aislada (Civil).-*

En merito de lo anterior, se condena a las demandadas a cubrir a la parte actora intereses ordinarios sobre el monto de la suerte principal a que se les ha condenado, a razón de una tasa del dos por ciento mensual generados del cuatro de diciembre de dos mil dieciocho al tres de enero de dos mil diecinueve, que corresponden al mes inmediato anterior al en que incurrieron en mora; y al pago de intereses ordinarios y moratorios a partir del cuatro de enero de dos mil diecinueve y hasta que se haga

pagó total de la suerte principal, mas considerando que en la clausula tercera del contrato basal se estipuló que coexistirían ambos tipos de intereses a partir de que se diera la mora y dado que la sumatoria de las tasas convencionales de intereses ordinarios y moratorios quedan por arriba de la permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, luego entonces los intereses moratorios ordinarios generados a partir del cuatro de enero del año en curso y hasta el pago total de la suerte principal, se limitan al treinta y siete por ciento anual, con la facultad que esta autoridad le concede la norma sustantiva civil mencionada.

En relación al pago de la cantidad de trescientos cincuenta mil pesos que se reclama por concepto de pena convencional, no le asiste derecho a la parte actora para exigir la misma en observancia a lo siguiente: de la interpretación que han hecho los tribunales federales por cuanto a los artículos 1719 y 1725 del Código Civil vigente del Estado, arriban a la conclusión de que de los mismos se desprenden dos supuestos: **1.-** Que las partes fijen convencionalmente una prestación como indemnización exigible por el **incumplimiento total o parcial de una obligación** y que en tal caso la cláusula relativa desplaza la obligación de pagar daños y perjuicios derivados del incumplimiento, por lo que ante esto **el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos;** **2.-** Que las partes fijen

convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada y que ante tal supuesto puede el acreedor exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena. Ahora bien, tomando en cuenta que la acción ejercitada es la de vencimiento anticipado del plazo para el cumplimiento de la obligación principal que emana del fundatorio de la acción y que se sustenta precisamente en el incumplimiento por cuanto al pago de los intereses ordinarios, esto conlleva a establecer que se está en el primer supuesto que se refiere al incumplimiento total o parcial de una obligación y frente a esto no puede exigirse el cumplimiento de la obligación principal y el pago de la pena de acuerdo a lo que dispone el artículo 1719 del Código Civil vigente del Estado y tan es así que las partes establecieron que para el caso de mora por cuanto a la obligación de cubrir intereses ordinarios se cubrirían intereses moratorios que corresponde precisamente al resarcimiento de daños y perjuicios y por ende la pena establecida no tiene una finalidad sancionadora y por ende al resultar compensatoria y haberse estipulado además el pago de intereses moratorios, resulta improcedente la misma de acuerdo a la norma sustantiva antes invocada absolviéndose a las demandadas del pago que se les reclama. Cobra aplicación el siguiente criterio jurisprudencial: **PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO**



**LEGÍTIMA 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. *Época: Novena Época. Registro: 173523. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Enero de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: I/176/2006. Página: 289*

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 la parte demandada resulta perdidosa, cae en el supuesto de la norma legal transcrita, por tanto, se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* a pagar a su contraria los gastos y costas del presente juicio, concepto que se regulará 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 resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora y que ésta probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda.

**TERCERO.-** Se declara vencido anticipadamente al plazo convencional estipulado en el contrato base de la acción para el cumplimiento de la obligación principal y se condena a las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* a pagar al actor \*\*\*\*\* la cantidad de Setecientos mil pesos por concepto de capital.

**CUARTO.-** También se condena a las demandadas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* a cubrir a la parte actora intereses ordinarios y moratorios sobre la cantidad señalada en el resolutivo anterior, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el ultimo considerando de esta resolución.

**QUINTO.-** Se absuelve a las demandadas del pago de la pena convencional que se les reclama en el inciso F) del proemio del escrito inicial de demanda.

**SEXTO.-** Se condena a las demandadas a cubrir al actor los gastos y costas del juicio.

**SÉPTIMO.-** 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.

**OCTAVO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 la presente causa, la misma no contará con los

dato que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente.

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

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve. Conste.

L' APM/fegp\*