

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de abril 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 ********* la que se resuelve 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 deben 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 y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que disponen los artículos 137 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el primer numeral dispone que es juez competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable y

el segundo numeral invocado establece 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 en la cláusula DÉCIMA CUARTA del documento base de la acción las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este juzgador, renunciando a cualquier otra que les pudiera corresponder, dándose así los supuestos establecidos por las normas antes indicadas, 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 se demanda el vencimiento del plazo que se convino para el cumplimiento de la obligación principal asumida por el demandado en el contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia al pago de la cantidad dada en mutuo y anexidades que se señalan en el precepto de la demanda, fundándose en el incumplimiento por parte del demandado de la obligación 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 los celebraron, dándose 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 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 en la Vía Especial Hipotecaria a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*"A).- Para que se declare vencido el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado por el suscrito con la C. ***** , mismo que fue celebrado bajo el instrumento publico numer ***** del tomo ***** del Protocolo del Notario Público número *** de los de Estado Licenciada ***** , esto en virtud del incumplimiento del pago de la demandada, en relación a las obligaciones contraídas en el citado instrumento público; B) Para que por sentencia firme se ordene a mi demandada y como consecuencia del vencimiento, el pago Total del capital mutuado en el contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria base de este juicio mismo que lo es la cantidad de **500,000 (Quinientos mil pesos 00/100 M.N.)**; C) Por el pago total de los intereses normales (ordinarios) generados por el Mutuo con interés y garantía Hipotecaria, mismos que fueron acordados en el contrato basal a razón del 3.5% (Tres punto cinco por ciento del capital) en razón mensual, lo que se traduce en la cantidad de **17,500.00 (Diecisiete mil quinientos pesos 00/100m.n)** mensuales y de los cuales me adeuda los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2012, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2013, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2014, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2015, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de*

2016, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2017, Enero, Febrero, del 2018 por lo que a la fecha me adeuda por concepto de intereses la cantidad de \$1,260.000 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), y hasta la total solución del presente juicio; D) Por el pago de los intereses moratorios generados por la falta de pago puntual de los intereses ordinarios, el cual fue convenido por las partes a razón del 3% (TRES POR CIENTO) sobre el capital mutuado, esto a partir del mes de Abril del dos mil doce, hasta la total solución del presente juicio, basado en la cláusula cuarta del contrato en referencia; E).- Para que se condene a la demandada al cumplimiento de lo establecido en la cláusula decima tercera inciso III del contrato basal en relación a que en caso de remate, el inmueble garante tenga una postura legal de 500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 m.n.), tal como se estableció en la citada cláusula; F) Por el pago de la pena establecida en la cláusula decima tercera fracción VII del contrato basal, la cual a título de sanción en términos del artículo 1726 se pacto obligándose el demandado a pagar el 3% de la cantidad mutuado **de manera mensual**, es decir, **\$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, como sanción por la falta de pago de los intereses normales y moratorios, penalidad estipulada en el contrato origen del presente juicio, resultando valida esta prestación en virtud de la falta de pago de los intereses ordinarios y moratorios desde el mes de Abril de 2012, y hasta la total solución del presente juicio; G).- El pago de gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio." **Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 269 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.**

La demandada *** dio contestación a la demanda entablada en su contra,** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial de los hechos en que se

fundan, oponiendo como excepciones las siguientes:

1.- LA DERIVADA DEL ARTÍCULO 2266 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO.- **2.-** LA DERIVADA DE LA TESIS CONSULTABLE EN EL REGISTRO 2002554 BAJO EL RUBRO "INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. AL MARGEN DE SER DIVERSA NATURALEZA Y FUNCIÓN CUANDO EN EL CONTRATO SE HAYAN ESPÍPULADO AMBOS, SUMADOS NO DEBEN DE EXCEDER EL TOPO MÁXIMO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 2266 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, DE LO CONTRARIO, EL JUZGADOR DEBERÁ REGULAR DE OFICIO SU MONTO.".- **3.-** LA EXCEPCIÓN DERIVADA DEL CRITERIO CONSULTABLE EN EL REGISTRO 2001362 BAJO EL RUBRO "INTERESES MORATORIOS. LA DECLARATORIA DE INCONVENCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 174 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 21, NUMERAL 3, DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, IMPLICA LIMITAR EL COBRO DE AQUÉLLOS, AL REDUCIRLOS HASTA EL TREINTA Y SIETE POR CIENTO ANUAL, Y NO LA ABSOLUCIÓN DE SU PAGO, NI FIJARLOS HASTA EL MONTO DEL INTERÉS LEGAL.".-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece lo siguiente: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**. Atendiendo a lo anterior, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones mas para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, es únicamente la parte

astora quien ofreció y se le admitieron pruebas,
valoriándose en la medida siguiente:

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la copia certificada del testimonio de la escritura pública *****, número *****, de fecha *****, que obra en el protocolo de la Notaría Pública número ***** del Estado, visible de la foja diez a dieciséis de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues consigna el contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** en su calidad de mutuante y de la otra parte ***** en su carácter de mutuario y garante hipotecario, en los términos y condiciones que del mismo se desprenden, además que en garantía del crédito otorgado en el contrato de referencia, la demandada constituyó hipoteca sobre el siguiente bien: la parcela número ***** del Ejido *****, Municipio de Aguascalientes, con una superficie de UN HECTÁREA, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ciento noventa y tres metros, setenta y cinco centímetros con parcela cuatrocientos veintinueve; AL ESTE, en cincuenta y un metros, sesenta y un centímetros con camino; AL SUR, en ciento noventa y tres metros, setenta y cinco centímetros con parcela cuatrocientos treinta y cinco; y, AL OESTE, en cincuenta y un metros, sesenta y un centímetros con parcela cuatrocientos treinta y ocho; por otra parte

se acreditó que los intereses ordinarios y moratorios se generarían de manera conjunta al así haberse estipulado en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, habiendo manifestado las partes su total conformidad con la coexistencia de los intereses normales y moratorios.-

CONFESIONAL a cargo ***** desahogada en audiencia de fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a la misma se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo que conoce al señor *****, que en fecha diecisiete de febrero de dos mil doce, firmó un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria con el antes mencionado, ante la fe del Notario Público número treinta de los del Estado, de quien recibió la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS, aceptando en dicho contrato que la cantidad mutuada la pagaría en un plazo de un año a partir de la firma de ese contrato, que se pactó como interés ordinario mensual del tres punto cinco por ciento sobre el capital mutuado y desde que recibió el préstamo se ha abstenido de cubrir los intereses ordinarios referentes al contrato de mutuo, es decir, a partir de marzo de dos mil doce a la fecha, que antes de este juicio fue requerida por el pago de los intereses ordinarios

estipulados en el contrato, que acepta que se pactó como interés moratorio el tres por ciento mensual sobre el capital mutuado y desde que recibió el préstamo, se ha abstenido de cubrir los intereses moratorios referidos a dicho contrato, habiendo sido requerida por el pago de los mismos antes de la presentación de demanda; que ha incumplido con el contrato de mutuo realizado por el actor por la falta del capital mutuado, que se dejó en garantía del pago hipotecado el inmueble de su propiedad consistente en la parcela ***** del Ejido de ***** del Municipio de Aguascalientes, que a la fecha se ha abstenido de entregar el pago total del capital que le fue prestado por el actor ni ha hecho abono alguno ni del capital, ni intereses. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

CONFESIONAL EXPRESA, que hace consistir en aquella que dice hizo su contraria al contestar los hechos del uno al ocho de la demanda; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente la demandada al contestar los hechos antes indicados, reconoció como cierto la celebración del contrato base de la acción así como la constitución de garantía hipotecaria del inmueble que

señala la parte actora en su escrito de demanda, que se le entregó la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS, que sería pagada en un plazo de doce meses y se pactaron intereses ordinarios a razón del tres punto cinco por ciento mensual y moratorios a razón del tres por ciento mensual, habiendo dejado de pagar desde marzo del dos mil doce y asimismo se obligó a cubrir una sanción estipulada en el contrato basal.-

TESTIMONIAL a cargo de ***** y ****, desahogada en audiencia del día cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues las mismas coincidieron por cuanto a la existencia del contrato base de la acción y que la demandada no lo ha liquidado.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las instancias que integran la presente causa las que son favorables únicamente al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL que resulta favorable a ambas partes; al actor, esencialmente la que se desprende del hecho de que al afirmar el actor que la demandada dejó de cumplir con sus obligaciones de pago, correspondía a la demandada demostrar que se encontraba al corriente en el pago de intereses

ordinarios, según el siguiente criterio de jurisprudencia: **“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”.- **Tesis: 305, Apéndice de 1995, Sexta Época, 392432, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 205, Jurisprudencia (Civil).** Por su parte, beneficia a la demandada la presunción legal que se deriva del artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, en el sentido de que si los intereses pactados por las partes exceden del límite previsto en dicho numeral que es a razón del treinta y siete por ciento anual, el juez deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites de dicho artículo; asimismo, la legal que deriva del hecho de que la pena convencional no puede exceder el monto de la suerte principal, por lo cual, si la pena convencional se fijó a razón de una tasa del tres por ciento, para que la misma pueda ser procedente, debe fijarse dentro de los límites establecidos por la ley en el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-

VI.- Con los elementos de prueba aportados y anteriormente valorados, ha lugar a determinar que la parte actora demostró los elementos constitutivos de su acción y la demandada demostró sus excepciones, en razón a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

Las excepciones que denomina como DERIVADA DEL ARTICULO 2266 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO; LA DERIVADA DE LA TESIS CONSULTABLE EN EL REGISTRO 2002554 BAJO EL RUBRO "INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. AL MARGEN DE SER DIVERSA NATURALEZA Y FUNCIÓN CUANDO EN EL CONTRATO SE HAYAN ESTIPULADO AMBOS, SUMADOS NO DEBEN DE EXCEDER EL TOPO MÁXIMO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 2266 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES, DE LO CONTRARIO, EL JUZGADOR DEBERÁ REGULAR DE OFICIO SU MONTO."; y, LA EXCEPCIÓN DERIVADA DEL CRITERIO CONSULTABLE EN EL REGISTRO 2001362 BAJO EL RUBRO "INTERESES MORATORIOS. LA DECLARATORIA DE INCONVENIONALIDAD DEL ARTÍCULO 174 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 21, NUMERAL 3, DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, IMPLICA LIMITAR EL COBRO DE AQUELLOS, AL REDUCIRLOS HASTA EL TREINTA Y SIETE POR CIENTO ANUAL, Y NO LA ABSOLUCIÓN DE SU PAGO, NI FIJARLOS HASTA EL MONTO DEL INTERÉS LEGAL.", las mismas se analizan de manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido, en razón de que las sustenta en que la ley señala un límite para el pago de los intereses tanto originarios como moratorios, son hacer distinción de su naturaleza y sumados no deben exceder el tope máximo que exhibe la ley y de ser así deberán regularse de oficio al límite; excepciones que esta autoridad declara **procedentes**, en razón a lo siguiente:

El artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, dispone: *"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.".-*

Por su parte el artículo 1965 del mismo ordenamiento legal, 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 esto 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 vigente del Estado además, la autoridad de oficio, tiene la obligación de analizar que los intereses convencionales fijados por las partes celebrantes del acto, no excedan al límite previsto del treinta y siete por ciento anual, ello tanto de manera individual como de manera conjunta (tal como se pactó en el presente caso), pues lo que pretende dicho numeral es que los intereses pactados se ajusten a lo establecido por el artículo último mencionado y de exceder el límite máximo que contempla se reduzca al

parámetro legal para lograr el equilibrio en el interés tanto de los ordinarios y moratorios así como la tasa a que sean condenados cuando se generen de manera conjunta, más aún que la parte demandada lo hace valer en su escrito de contestación de demanda; por lo cual, de manera individual ambos intereses no exceden del límite previsto por la ley, ya que los ordinarios se pactaron a razón del tres punto cinco por ciento, que anualmente se traducen en treinta y seis punto seis por ciento; por su parte, los intereses moratorios se fijaron a razón del tres por ciento mensual que anualmente resulta treinta y seis por ciento, por ende, de manera individual no exceden dicho límite.-

Pese a lo anterior, el actor reclama el pago de tales intereses de manera conjunta, al así haberse convenido en la cláusula CUARTA del contrato basal, por lo que sumados ambos intereses mensualmente resultan ser de seis punto cinco por ciento y de manera anual, el setenta y ocho por ciento, por lo tanto, generados de manera conjunta es que exceden el límite antes indicado, que es del treinta y siete por ciento anual.-

Aunado a lo anterior, de oficio esta autoridad observa que las partes en la cláusula DÉCIMA TERCERA numeral VII, del contrato base de la acción, pactaron: "Si el "MUTUANTE" tuviera que promover Juicio para obtener el pago y/o cumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato la

parte "MUTUARIA" se obligo a (...) VII.- La parte "MUTUARIA" se obliga a pagar mensualmente al "MUTUANTE" los días 17 (DIEZ) de cada mes, a partir de la misma fecha en que ocurra el incumplimiento y hasta la total liquidación de cualquier adeudo derivado del presente instrumento, además de los intereses normales y moratorios, y a título de sanción por el simple retardo en el cumplimiento de su obligación de pago, el monto que resulte de multiplicar la cantidad otorgada en Mutuo por el porcentaje igual al estipulado en la cláusula cuarta del presente instrumento, este pago queda con la firma del presente expresamente aceptado y asentado como irrevocable entendiéndose esta como cláusula penal y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1715 (mil setecientos quince) y 1725 (mil setecientos veinticinco) del Código Civil vigente en el Estado de Aguascalientes. Dicho pago se liquidará sin necesidad de previo cobro ni de otra formalidad en el domicilio de el "MUTUANTE" que es **** NÚMERO *****, COLONIA *****, de esta ciudad de Aguascalientes, o en el lugar que esté designare al efecto con posterioridad dando aviso por escrito a la parte "MUTUARIA"; la interpretación de esta estipulación, hace patente la finalidad sancionadora de la cláusula penal pactada, lo que clarifica que la voluntad de las partes no fue establecer una prestación compensatoria para el caso de incumplimiento total o parcial de una obligación,

...no castigar a la parte deudora por propiciar que la observancia de su obligación tuviese que ser reclamada en la vía judicial. ...", por lo cual, si dicha tasa es igual a la del interés moratorio que es del tres por ciento mensual y que por sí misma no excede el límite antes indicado, sin embargo, al generarse de manera conjunta con intereses ordinarios, moratorios y la tasa sancionadora, resulta que en conjunto de estos tres conceptos se generaría el nueve punto cinco por ciento mensual, que anualmente se traducen en ciento catorce por ciento; en consecuencia, al exceder de manera conjunta ambos intereses y tasa sancionadora el límite ya señalado, este juzgador reduce la tasa convencional pactada por las partes respecto de intereses ordinarios, moratorios y tasa sancionadora al generarse de manera conjunta por lo que la suma de tales conceptos será a razón del **veinte y siete por ciento anual.-**

En cambio la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- La existencia del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, que en fecha diecisiete de febrero de dos mil doce, celebraron **** en su calidad de mutuante y de la otra parte ***** en su carácter de mutuario, mediante el cual esta última recibió la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS, a cubrir en un plazo de doce meses e intereses ordinarios a razón del tres punto cinco por ciento mensual exento del pago del Impuesto

al Valor Agregado y si los intereses citados anteriormente no fueren cubiertos dentro del plazo ya mencionado, por ese solo hecho y sin necesidad de interpelación judicial ni otra formalidad, la cantidad dada en mutuo causará adicionalmente intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual más el Impuesto al Valor Agregado durante todo el tiempo que dure la mora, siendo dichos intereses exigibles al incurrir la parte mutuaría en incumplimiento, serán aplicables a la garantía hipotecaria, manifestando las partes su total conformidad con la existencia de intereses normales y moratorios, obligándose además la parte mutuaría a pagar la cantidad total que resultara de los intereses normales, moratorios, penas convencionales y demás anexidades legales en su conjunto, además de que los pagos se harían en el domicilio del mutuante ubicado en calle ***** número ****, Colonia ***** de esta Ciudad. Como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675 y 2255 del Código Civil ya mencionado.- **B).**- Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada y derivados del contrato base de la acción, ***** constituyó hipoteca en primer lugar y grado de preferencia a favor del actor **** sobre el bien inmueble consistente en la parcela número ***** del Ejido ***** Municipio de Aguascalientes, con una superficie de UNA HECTÁREA, con las siguientes

medidas y colindancias: AL NORTE, en ciento noventa y tres metros, setenta y cinco centímetros con parcela cuatrocientos veintinueve; AL ESTE, en cincuenta y un metros, sesenta y un centímetros con camino; AL SUR, en ciento noventa y tres metros, setenta y cinco centímetros con parcela cuatrocientos treinta y cinco; y, AL OESTE, en cincuenta y un metros, sesenta y un centímetros con parcela cuatrocientos treinta y ocho. Dándose la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado.-

C).- Igualmente se justificó que la demandada ***** desde el mes de marzo de dos mil doce, incumplió con el pago de los intereses ordinarios pactados además de que el plazo fijado para su pago fue de doce meses contados a partir del dieciocho de febrero de dos mil doce, venciendo dicho plazo precisamente del día dieciocho de febrero de dos mil trece, siendo que la demanda se presentó el día nueve de febrero de dos mil dieciocho, por lo que a su presentación ya se encontraba vencido el plazo otorgado para su pago.-

VII.- En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento 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 el plazo para el pago de la cantidad mutuada prevista en el contrato base de la acción y se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora la**

cantidad de **QUINIENTOS MIL PESOS** por concepto de **capital.-**

Ahora bien, toda vez que el actor reclama el pago de intereses ordinarios , moratorios y tasa sancionadora, a razón del los que por separado no exceden el límite legal previsto por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, sin embargo, la forma en que los solicita y además fueron pactados en el contrato basal, los mismos se generarían de manera conjunta, pues sumados resultan del nueve punto cinco por ciento mensual y de manera anual del ciento catorce por ciento y el límite permitido por el numeral antes invocado es el treinta y siete por ciento anual, por lo que es evidente que exceden el límite considerado por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, por tanto, **este juzgador reduce los intereses generados de manera conjunta y tasa sancionadora al treinta y siete por ciento anual, porcentaje que comprende tanto los intereses ordinarios como moratorios y tasa sancionadora,** siendo aplicable a lo antes determinado el siguiente criterio de jurisprudencia: **"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

que al 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.”.- **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),** consecuentemente, **se condena a la demandada al pago de intereses y tasa sancionadora a razón del treinta y siete por ciento anual,** sobre la cantidad que como suerte principal ha sido condenada, a partir del mes de marzo de dos mil doce hasta el pago total del adeudo, regulados que sean en ejecución de sentencia, en el entendido que dicho porcentaje comprende los intereses ordinarios, moratorios y tasa sancionadora.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, el artículo 128 del código de procedimientos civiles vigente en el 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 tomando en cuenta que ambas partes resultan perdidosas, toda vez que la parte actora reclamó pago de intereses ordinarios y moratorios, sin embargo, los mismos fueron limitados al límite legal establecido por la ley, lo que hizo procedente la excepción que en tal sentido opuso la demandada, además de que la tasa sancionadora también fue regulada por esta autoridad junto con los intereses ya mencionados y la demandada no demostró que se encontraba al corriente en el pago de las mensualidades que se le reclaman, consecuentemente **se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio,** en la medida en que no procedieron sus pretensiones, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.-

En mérito de lo anterior sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria por parte de la demandada 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 del Estado, en virtud a que esta norma indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, el cual deberá seguir las reglas

establecidas para el remate en el Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de conformidad con el artículo 560-F del ordenamiento legal último citado, en razón de que el procedimiento es de orden público y no puede quedar al arbitrio de las partes determinar la cantidad en la que se sacará a remate el inmueble, según lo reclamó en el inciso E) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.-

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 Fracción VII, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción III 223 al 228, 549, 551, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción, la demandada acreditó sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara vencido el plazo para el pago de la cantidad mutuada prevista en el contrato base de la acción.-

CUARTO.- Se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS por concepto de capital.-

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de intereses ordinarios, moratorios y tasa sancionadora de manera conjunta, que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SÉXTO.- Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, en la medida en que no procedieron sus pretensiones, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- Sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria por parte de la demandada y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado al demandado en esta sentencia, el cual deberá seguir las reglas establecidas para el remate en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de conformidad con el artículo 560-F del ordenamiento legal último citado, en razón de que el procedimiento es de orden público y no puede quedar al arbitrio de las partes determinar la cantidad en la que se sacará a remate el inmueble, según lo reclamó en el inciso E) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.-

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.-

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

SECRETARIO

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha diez de abril de dos mil diecinueve.- Conste.-

L' ECGH/ilse*