

Aguascalientes, Aguascalientes, a / de junio de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número *******/2019** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ********* en contra de *********, la que se dicta al tenor de los siguientes:

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

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer 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 los inmuebles se ubican 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 demanda la Terminación del plazo para el cumplimiento de la obligación principal que emana del Contrato de Reconocimiento de Arrendo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el cumplimiento del plazo la falta de pago por cuanto a las obligaciones que en dicho Contrato asumió el demandado, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, por tanto se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, preceptos que señalan que es procedente la vía Hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.-

IV.- La actora *****, demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las

siguientes prestaciones: "a) Para que mediante sentencia ejecutoria, se declare legalmente terminado el Reconocimiento de Adeudo con Interés y Garantía Hipotecaria que celebré con el ahora demandado en fecha dos de Octubre del año dos mil seis; b) Para que se les condene al demandado a cubrirme la cantidad de \$250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) como importe de la suerte principal que con motivo de este contrato se me adeudo a la fecha; c) Por el pago de la cantidad de \$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios mens al que devengo el importe de la suerte principal reclamada desde el uno de Enero del año dos mil quince, al treinta de Enero del año dos mil diecinueve (49 meses) y hasta el día en que el demandado me cubra el total de lo reclamado, a razón del 2.0% mensual, así como los que se sigan venciendo hasta que se me cubra dicha suerte principal (cláusula segunda del contrato); d) Por el pago del 1% mensual por concepto de interés moratorios el cual se comprometió el deudor en caso de que los intereses ordinarios mensuales no fueran pagados en tiempo. (cláusula segunda), por lo que desde el uno de Enero del año dos mil quince, al treinta de Enero del año dos mil diecinueve (49 meses) a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, da un total de \$122,500.00 (CIENTO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y hasta el día en que los demandados me cubran el total de lo reclamado; e) Por el pago de 5% sobre el capital otorgado como préstamo en caso de incumplimiento en el clausulado del contrato de mutuo (cláusula décima segunda) la cual se acordó entre las partes como cláusula penal, lo que arroja la cantidad de \$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) f) Por el pago de los gastos y costas judiciales que se erogan con motivo del presente juicio que por culpa de los demandados me veo en la necesidad de promover.". Acción que contemplan los artículos 12

del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

Toda vez que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”.- *Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).* desprendiéndose de las mismas que el demandado fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado ***** por así habérselo manifestado el propio demandado, quien se identificó con su credencial con fotografía y a quien procedió a emplazar de manera personal y directa, dejándole cédula de notificación en la

que se insertó de manera íntegra el auto que ordenó la diligencia, se le dejaron copias de la demanda y de los documentos que se acompañaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabando la firma del demandado, consecuentemente se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y aún así el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, razón por la cual únicamente se analiza la acción ejercitada.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto, es únicamente la parte actora quien expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, que se hizo consistir en el testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja seis a diez de esta causa, que por referirse a la escritura pública número *****, Volumen *****, de fecha dos de octubre de dos mil seis, de la Notaría Pública número Treinta y ocho de las del Estado, tiene pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que

en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Interés y Garantía Hipotecaria, ***** con el carácter de acreedora y de la otra parte ***** en calidad de deudor, por el cual este reconocido adeudar a LA actora la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, sobre la cual se obligo a cubrir intereses normales a una tasa del dos por ciento mensual, así como intereses moratorios a una tasa del uno por ciento mensual, y a pagar estos y el adeudo reconocido en un plazo de veinticuatro meses, como se desprende de las clausulas primera, segunda y tercera del contrato basal y sujeto dicho contrato a los demás términos y condiciones que emanan de 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 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 asumida por la parte demandada, de pagar la cantidad reconocida como adeudo en un plazo de veinticuatro meses contados a partir de la firma del contrato, así como los intereses ordinarios y moratorios 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 el demandado dejo de cumplir con sus obligaciones desde el primero de enero de dos mil quince, corresponde al demandado la carga de la prueba y no obstante esto no apporto elemento de prueba alguna para el 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 332 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 ello justifica la actora los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales.

En efecto, con los elementos de prueba aportados, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).-** La existencia de Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha dos de octubre de los mil seis celebraron las partes de este juicio, de una parte ***** como acreedora y de la otra parte ***** con el carácter de deudor, mediante el cual este reconoció adeudar a la primera la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, sobre la cual se obligo a cubrir intereses ordinarios a razón del dos por ciento mensual, además el haberse obligado a cubrir intereses moratorios para el caso de incumplimiento en el pago de intereses ordinarios, a una tasa del uno por ciento mensual y también a pagar por

concepto de penalización la cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS pesos, según se desprende de las cláusulas primera, segunda y décima segunda del Contrato basal; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675, 1677, 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).**.- Queda acreditado también, que las obligaciones del demandado y derivadas del fundatorio de la acción, quedaron garantizadas con la constitución de hipotecas en tercer y primer lugar respectivamente, sobre los siguientes bienes inmuebles: **1.-** Casa marcada con el número *****, de la Calle *****, manzana *****, predio ***** de esta Ciudad, con una superficie de cuatrocientos setenta y un metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros ***** centímetros y linda con la calle *****; AL SUR, en ***** metros ***** centímetros y linda con la Calle *****; AL ORIENTE, mide ***** metros ***** centímetros y linda con propiedad de *****; y AL PONIENTE, en ***** metros ***** centímetros y linda con propiedad de *****; **2.-** Casa marcada con el número *****, de la Calle ***** de esta Ciudad, con una superficie de trescientos setenta y ocho metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en ***** metros ***** centímetros, con *****; AL SUR, en ***** metros ***** centímetros, con la calle *****; AL ORIENTE, en ***** metros ***** centímetros, con *****; y AL PONIENTE, en ***** metros ***** centímetros, con *****, 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 tercera del contrato basal, como plazo para el pago de la cantidad reconocida como adeudo el de veinticuatro meses contados a partir de la firma de la escritura en que se consigna el contrato y que se llevo a cabo en la misma fecha de su celebración, luego entonces el plazo de los veinticuatro meses concluyo el dos de octubre de dos mil ocho; y **D).**- Que la fecha en que se demando y que fue el siete de febrero de dos mil diecinueve, ya había transcurrido el plazo estipulado para el pago de la cantidad reconocida como adeudo y no obstante esto el demandado no justifico 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 veinticuatro meses y si el contrato se celebró el dos de octubre de dos mil seis, luego entonces concluyo el dos de octubre de dos mil ocho y la demanda se presentó el siete de febrero de dos mil diecinueve, 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

quiere obligarse.

En consecuencia de lo anterior, **se condena a ***** a cubrir a ***** la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA 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 a pagar sobre la cantidad antes señalada, intereses ordinarios y moratorios, en la medida siguiente: los intereses ordinarios desde el primero de enero de dos mil quince y hasta que se haga pago total del adeudo reconocido en el Contrato basal, a una tasa del dos por ciento (2%) mensual, según se pacto así en la clausula segunda del fundatorio de la acción; y los intereses moratorios generados desde el primero de febrero de dos mil quince y hasta el pago total de la cantidad reconocida como adeudo, a una tasa del uno por ciento (1%) mensual; tasas ordinaria y moratoria que sumadas resulta inferiores a la tasa máxima permitida por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado. La condena anterior tiene sustento en lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 2266 del Código antes invocado, intereses que desde luego se regularan en ejecución de sentencia.

En relación al pago de la cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS PESOS que se reclama por concepto de pena convencional, 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 tales preceptos se desprenden dos supuestos: **1.-** Que las partes fijan convencionalmente una prestación como indemnización exigible por el **incumplimiento total o parcial de una obligación**, 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 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 y que ante tal supuesto puede el acreedor exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena. Considerando lo anterior y en lo estipulado en la cláusula Décima Segunda del fundatorio de la acción, la cual se pacta que la deudora se obliga a pagar a la acreedora el cinco por ciento sobre el capital otorgado en préstamo, en caso de incumplimiento con el clausulado del Contrato, conlleva a establecer que se está en la segunda de las hipótesis y por tanto, se condena al demandado a cubrir a la parte actora la cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS PESOS POR CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL.

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 ***** 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, sáquense a remate los inmuebles dados 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 actora ***** y que esta probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- Se declara terminado el plazo estipulado por las partes para el cumplimiento de la

obligación principal, que emana del Contrato Reconocimiento de Adeudo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, toda vez que a la fecha en que se demandó y que fue el siete de febrero de dos mil diecinueve, ya había concluido el plazo.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS** por concepto de capital, además a pagar sobre ésta intereses ordinarios y moratorios, conceptos que se regularán en ejecución de sentencia conforme a las bases señaladas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO.- Se condena también a la parte demandada al pago de la cantidad de DOCE MIL QUINIENTOS PESOS por concepto de pena convencional.

SEXTO.- Igualmente se condena a la parte demandada, al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- En virtud de lo antes determinado, sáquense a remate los inmuebles dados 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 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 la presente causa, la misma no contará con los datos 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 **dieciséis de junio de dos mil veinte.** Conste.

L'APM/Shr*