

Aguascalientes, Aguascalientes,
diecisiete de diciembre de dos mil dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número *******/2016**, 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. 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 estos 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 cit.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción II 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 en esta Ciudad capital; 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 se declare la terminación del plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal, que emana del Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria base de la acción, como consecuencia el pago de la cantidad adeudada y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el plazo cumplido e incumplimiento respectivamente, reconocimiento que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de 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 en la Vía Especial Hipotecaria a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***a)*** *Para que mediante sentencia ejecutoria se declare el cumplimiento del plazo de pago, de acuerdo a lo estipulado en la escritura pública número *****, del volumen ***** tirada ante la fe del Licenciado Jorge Villalobos González, Notario Público número 3 de los del Estado de Aguascalientes, que contiene el Contrato de Compraventa y el Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, que celebre con el ahora demandado *****, en su carácter de Deudor y Garante Hipotecario, por las razones que en el capítulo de hechos de esta demanda se expresaran; b)* *Por el pago de la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de capital adeudado que no ha sido*

pagado por *****; **c)** Por el pago de los INTERESES MORATORIOS que se han vencido desde el mes de Marzo del año 2014, así como los que se sigan venciendo a razón del 2.0% mensual, que se acordaron en la escritura señalada anteriormente; **d)** Por el pago de los GASTOS Y COSTAS que se originen con motivo de la tramitación de ~~el~~ presente Juicio a lo cual deberá condenarse a la parte demandada, toda vez que por su incumplimiento de obligación de pago me he visto en la necesidad de ejercitar la presente acción.". Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** Excepción de Falta de Acción y de Derecho "A", bajo el argumento de que la acción es improcedente porque la parte actora no anexó estado de cuenta donde acredite las cantidades y fechas que dice se le adeudan; **2.** Excepción de Falta de Acción y de Derecho "B", que hace consistir en que no existe incumplimiento en todas y cada una de las obligaciones contraídas en el contrato basal, ya que no se estableció lugar de cumplimiento de las obligaciones a su cargo ni le ha sido requerido el pago de las mismas, con fundamento en lo que establecen los artículos 1950 y 1951 del Código Civil vigente del Estado; **3.** Excepción de improcedencia e inexigibilidad del pago de intereses moratorios; **4.** Excepción de Pago parcial; y **5.** Todas y cada una de las excepciones 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 del Estado, las partes exponen es sus

escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como constitutivos de su acción y excepción, por lo que, para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose en primer término las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, la que fue desahogada en audiencia de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 277 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 de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *que se comprometió a pagar el importe adeudado a más tardar el día nueve de junio de dos mil catorce, por lo que el último pago debió realizarlo el nueve de junio de dos mil catorce; que el contrato basal celebrado entre las partes es de plazo vencido; que si bien hizo transferencias electrónicas ellas se respaldaron por recibos de pago firmados de puño y letra por el articulante; que reconoce adeudar intereses moratorio al actor del presente juicio, así como que adeuda capital al articulante.*

La **PERICIAL CONTABLE**, que se desahogó con los dictámenes emitidos por la perito ********* en su carácter de perito designada por la parte actora, el cual obra de la foja doscientos setenta y dos a la doscientos setenta y ocho de autos; asimismo con el dictamen emitido por ********* como perito designado por la parte demandada el cual obra de la foja ciento noventa y dos a la ciento noventa y seis, respecto al cual la parte contraria requirió el interrogatorio y el que se desahogó en diligencia de fecha veintiuno de febrero de dos mil

veinte, el que no aporta elemento alguno diverso, pues responde remitiendo al presentado ante esta autoridad; por último, con el dictamen emitido por ***** perito designado por esta autoridad y que obra de la foja trescientos trece a la trescientos diecinueve de autos; dictámenes los cuales una vez que son analizados, no se les concede valor probatorio alguno, pues en primer lugar atendiendo al escrito de ofrecimiento de pruebas, en específico al cuestionario de la parte oferente, en el que se desprende que pretende que los expertos establezcan cuales de los documentos exhibidos por su contraria son indignos, lo que no era materia de la pericial que nos ocupa atendiendo al mismo cuestionario, por el que se refiere a una aplicación subjetiva de los pagos que manifiesta la parte demandada, pues no refieren que atendieran a lo pactado por las partes en el fundatorio de la acción, aunado a lo anterior, de los dictámenes señalados se desprende lo siguiente:

Del rendido por la experta ***** designada por la parte actora, se advierte que señala que el examen pericial consiste en verificar los documentos que den prueba fehaciente de las operaciones realizadas al amparo del contrato basal y que den las cantidades adeudadas por capital e intereses, es decir, realiza una valoración de los documentos que obran en el presente asunto, lo que no puede ser materia de la prueba pericial que nos ocupa, además de que señal que los documentos revisados fueron, entre otros, como base para su emisión los estados de cuenta del acreedor, sin que se puedan advertir los mismos de las constancias de autos; aunado a lo anterior, señala que para el cálculo de intereses toma como método aritmético el usado por instituciones de crédito, es decir, tomando como base el de trescientos sesenta días para un año, siendo que lo anterior no fue pactado

por las partes, de ahí que su cálculo resulte erróneo, igualmente señala que la forma de aplicación de los pagos lo realiza dando prioridad al pago de intereses y al capital al final, sin indicar las razones de dicha aplicación, pues únicamente indica que es la manera que se calculan los intereses en el mercado de créditos en México, omitiendo el estudio del fundatorio de la acción; por último afirma que de cada pago realizado con transferencia electrónica se extendió un recibo de pago, firmado por el acreedor, por lo que ha tenido cuidado en no duplicar dichos documentos, sin indicar igualmente las razones lógicas y objetivas de su dicho, de lo que se advierte una notoria parcialidad hacia quien la designó; de ahí que dicho dictamen no ilustre a esta autoridad.

Respecto al dictamen emitido por ***** designado por el demandado, se advierte que señala que la revisión que realizó de las constancias de autos es atendiendo a normas internacionales de auditoría en México, que si bien, indica que toma como base el fundatorio de la acción, precisa que aplica al crédito reclamado tres pagos sin indicar la razón de lo anterior, así como al momento de aplicar los mismos lo hace en primer término a intereses y en segundo a capital, sin indicar la razón o razones para realizar lo anterior; de ahí que el mismo nada arroje por cuanto al presente asunto.

Por último, respecto al dictamen emitido por ***** perito designado por parte de esta autoridad, se advierte que indica dicho experto en el apartado materia del peritaje, que toma como base para su emisión el contrato basal, así como los estados de cuenta bancarios, los que no se advierte corran agregados dentro del presente asunto; igualmente, señala que los pagos realizados por el demandado se aplican primero a intereses

moratorios y lo sobrante a capital, sin indicar la razón de lo anterior, en mérito de ello, tampoco ilustra a esta autoridad.

En mérito de lo anterior, no se le concede valor probatorio alguno a la pericial que nos ocupa, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 294, 300 y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al emitir la tesis número I.3o.C. J/33, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, julio de dos mil cuatro, de la materia civil, página mil cuatrocientos noventa, de la Novena Época, con número de registro 181056, la cual a la letra establece:

PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS. *En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código*

de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba, el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos

correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez

considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** la que fue desahogada en audiencia de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 357 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 de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, que con motivo de todos los pagos realizados por ***** el absolvente le firmaba y entregaba al demandado recibos que amparaban dichos pagos.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** y *****, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la parte oferente se desistió en su perjuicio de su desahogo lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad en audiencia de fecha once de agosto de dos mil veinte.

Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja seis a la catorce de esta causa, que por referirse a la escritura pública número Veinticuatro mil noventa y dos, del

Volumen quinientos ochenta, de fecha seis de junio de dos mil trece, de la Notaría Pública número Tres 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, 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 Reconocimiento de Adeudo con garantía hipotecaria, ***** con el carácter de acreedor y de la otra parte ***** en calidad de deudor, por el cual éste reconoció adeudar al actor la cantidad de Setecientos mil pesos, mismos que se obligó a cubrir en la siguiente forma:

a). El nueve de junio de dos mil trece, la cantidad de Cien mil pesos.

b). El nueve de septiembre de dos mil trece la cantidad de ciento cincuenta mil pesos.

c). El nueve de diciembre de dos mil trece la suma de ciento cincuenta mil pesos.

d). El nueve de marzo de dos mil catorce la suma de ciento cincuenta mil pesos.

e). El nueve de junio de dos mil catorce la cantidad de ciento cincuenta mil pesos.

Se establece también, que los pagos señalados, se realizarían en la calle *****, del Fraccionamiento ***** de esta ciudad, o bien mediante depósito en la cuenta con CLABE ***** (*****), de la Institución de Crédito denominada Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a nombre del Licenciado *****; que no fue voluntad de las partes pactar una forma especial para la aplicación de los pagos; según se desprende de las cláusulas primera, segunda y tercera del fundatorio de la acción, contrato que quedó sujeto también a los demás términos y condiciones que se especifican en la documental en comento.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las cuales resultan favorables a ambas partes, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados, por lo precisado en cada uno de ellos y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Igualmente se desprende de autos, la confesión vertida por el accionante ***** al momento de articular posiciones, en específico respecto a la marcada con el número doce, del pliego de posiciones que obra a fojas doscientos noventa y dos y doscientos noventa y tres de los autos, en la que el accionante señala que las transferencias electrónicas que realizó el demandado fueron respaldados por recibos firmados por su parte, confesión a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Asimismo, el demandado ***, anexó a su escrito de contestación de demanda documentos que no se ofrecieron como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 61, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la*

voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.

Las que se valoran en los siguientes términos:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en los diversos recibos que se dicen emitidos por el actor ****, que obran de la foja ciento treinta y uno y ciento treinta y dos de los autos, de fechas seis y diez de junio de dos mil trece, documentales a las que no se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 335, 336 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no se refieren a hechos controvertidos dentro del presente asunto, sino a fechas anteriores a los pagos reclamados en el escrito inicial de demanda.

Las **DOCCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en comprobantes de transferencias bancarias, de fechas diez de junio, nueve y treinta de diciembre, todos de dos mil trece, que obran de la foja a ciento treinta y tres a ciento treinta y cinco de autos, documentales respecto a las cuales no se les concede valor probatorio alguno al tenor de los artículos 285, 335, 336 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no se refieren a hechos controvertidos dentro del presente asunto, sino a fechas anteriores a los pagos reclamados en el escrito inicial de demanda. No pasa desapercibido para esta autoridad que el actor las objetó por cuanto a su contenido y alcance probatorio, empero a lo anterior respecto a dicha oposición se le dice que debe estarse a lo determinado por esta autoridad al no concederles valor probatorio alguno.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en dos comprobantes de transacción interbancaria, de fechas diecisiete y dieciocho de marzo de dos mil quince, así como los recibos que obran a foja ciento treinta y ocho de fechas diecisiete y dieciocho de marzo, así como once de junio de dos mil quince; siendo que respecto a las primeras la parte actora las objetó, como se advierte del escrito presentado ante esta autoridad el treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, que obra a foja ciento ochenta y seis de los autos, pero dicha oposición respecto a dichos comprobantes de transferencia se considera **inundada**, pues contrario a lo manifestado por la parte actora, si bien se refieren a documentos privados, su contenido sí se encuentra adminiculado y robustecido con los recibos que obran a foja ciento treinta y ocho, así como con la confesión vertida por la parte actora al momento de articular posiciones, de ahí que, contrario a lo manifestado por el accionante, el contenido de dichos documentos si se encuentra robustecido con los recibos expedidos por el propio actor, de ahí que contrario a lo aseverado por el objetante, dichas documentales sí se les conceda pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues respecto a las transferencias se encuentran adminiculados con los diversos recibos y con la confesión vertida por la parte actora al momento de articular posiciones, así como respecto a la proveniente de la parte actora, al no haberla objetado se tiene por reconocida tácitamente (atendiendo al escrito que obra a foja ciento ochenta y seis de los autos, en específico a la última parte), así como al encontrarse adminiculada con la confesión vertida por el actor; documentales de las cuales se desprende que el demandado realizó tres pagos

parciales al adeudo que se le reclama y que lo anterior, fue en las fechas y por los montos siguientes:

a) Diecisiete de marzo de dos mil quince, por la cantidad de setenta mil pesos.

b) Dieciocho de marzo de dos mil quince, por la cantidad de veintiún mil quinientos veinte pesos.

c) Once de junio de dos mil quince, por la cantidad de veinte mil pesos.

Todos ellos respecto al compromiso de pago del lote doscientos uno, del fraccionamiento Trojes del Sol, es decir, respecto al fundatorio de la acción.

La **PRESUNCIÓN**, que resulta favorable a ambas partes, respecto a la parte demandada la legal que establece el artículo 1965 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que las cantidades pagadas a cuenta de deudas con interés se aplicarán cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses, salvo pacto en contrario, por lo que, si se encuentra acreditado en autos que no fue voluntad de las partes pactar la forma de aplicación de los pagos realizados conforme a la obligación basal, así como se encuentra igualmente acreditado diversos pagos realizados por el demandado, se tiene que los mismos se aplicarán conforme al precepto legal indicado; ahora bien respecto al actor esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración del contrato base de la acción y la obligación del demandado de pagar la cantidad reconocida como adeudo en dicho contrato, de acuerdo a las fechas y parcialidades que se describen en la cláusula segunda del contrato de Reconocimiento de adeudo con Garantía hipotecaria, por tanto, corresponde al demandado la carga de la

prueba respecto al pago de las parcialidades convenidas para el pago del adeudo, por lo que, si únicamente acreditó haber realizado pagos parciales por la cantidad de ciento once mil quinientos veinte pesos, surge presunción grave de que no ha cumplido cabalidad con la obligación de pago a su cargo; presunción a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 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 parcialmente los hechos de la demanda y con ellos justifica la parte actora los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer, así como que el demandado ha acreditado parcialmente su excepción de pago, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales.

El demandado invoca como excepción de su parte la que denomina de Falta de Acción y de Derecho "A", que hace consistir en que el adeudo que se reclama es improcedente toda vez que la parte actora omitió anexar a su demanda un estado de cuenta donde acredite las cantidades y fechas que dice adeuda la parte demandada, que por ello, al no haberse anexado dicho documento al presentar su demanda, es que ha precluido su derecho para hacerlo, no cumpliendo con ello con los requisitos de ley, pues al no existir liquidación de intereses es improcedente su cobro y que las cantidades que se hayan pagado por concepto de intereses deberán abonarse al pago del principal; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

Primeramente debe estarse a lo reclamado por la parte actora en sus prestaciones, de las cuales se advierte que la principal es la declaración de cumplimiento del plazo de pago

pagado en el basal, por el pago de la cantidad de trescientos mil pesos, así como el pago de intereses moratorios a partir del mes de marzo de dos mil catorce a razón del dos por ciento mensual, así como gastos y costas, de lo que se advierte que el reclamo principal es la terminación del plazo de pago y el requerimiento de pago de cantidad líquida, así como prestación accesoria o como consecuencia de aquella la de pago de intereses moratorios, de ahí que, para la procedencia de la acción no es requisito necesario su establecimiento en cantidad líquida, sino únicamente se tengan los elementos necesarios para sentar las bases para su regulación en ejecución de sentencia, de ahí que, contrario a lo manifestado por el demandado, el que no se anexara un estado de cuenta para establecer su monto en cantidad líquida no es requisito para al procedencia de la acción, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 86 y 414 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando igualmente aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al emitir la tesis I.3o.C. J/44, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tom. XXVI, de diciembre de dos mil siete, de la materia civil, página mil cuatrocientos treinta y siete, de la Novena Época, con número de registro digital 170821, la cual a la letra establece:

CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDE. Sobre el particular pueden actualizarse y definirse jurídicamente las siguientes hipótesis: 1) cuando la pretensión de pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, no es el objeto principal del juicio, pero en la demanda y durante

el juicio se dan las bases para determinar la procedencia de la prestación, se impone decretar una condena genérica para que en el periodo de ejecución de sentencia se cuantifique el monto exacto, resultando irrelevante que se formule en cantidad líquida o no, en virtud del carácter de prestación accesoria; 2) cuando se pretende el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio, sin especificar su monto en la demanda natural, dada la indeterminación cuantitativa de la obligación relativa, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición, por lo que en ejecución de sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se proporcionen las bases para tal efecto, y 3) cuando el actor solicita el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio y, además, la formula en cantidad líquida, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, por ende, estos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, porque además de que es la prestación principal en el juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar, supuesto en el que no procede la condena genérica.

Aunado a lo anterior, la falta de exhibición de un estado de cuenta o establecimiento de cantidad líquida tampoco da como consecuencia directa que los abonos acreditados se apliquen directamente a capital, pues contrario a lo manifestado por el demandado, si las partes no realizaron un pacto expreso en el fundatorio de la acción, como lo es el caso, se da la hipótesis prevista por el artículo 1965 del Código Civil

vigente del Estado, precepto el cual establece textualmente lo siguiente:

"Artículo 1965. *Las cantidades pagadas a cuenta de deudas con interés, se aplicarán cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses vencidos si los hubiere, salvo convenio en contrario. 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."*

Es decir, de no ser voluntad de las partes establecer la forma de aplicación de pagos parciales y se trata de una deuda con interés, como es el caso, se aplicarán cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses vencidos si los hubiere.

En mérito de lo anterior, resulta improcedente la excepción que nos ocupa.

Igualmente invoca el demandado como excepción la que denomina de Falta de Acción y de Derecho "B", que hace consistir en que no existe incumplimiento en todas y cada una de las obligaciones contraídas en el contrato materia del presente juicio, toda vez que en el mismo no se estableció lugar de cumplimiento de las mismas, ni se ha requerido su cumplimiento y por ende carece de este requisito y por ello no existe incumplimiento por su parte, por lo que debe estarse a la regla general, es decir que el cumplimiento de la obligación de pago debe hacerse en el domicilio del deudor y al no ser requerido no incurrió en mora alguna; excepción que se considera **infundada** y, por ende **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

Debe tomarse en cuenta que en los contratos civiles cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 1715 del Código Civil vigente del Estado, desprendiéndose del contrato basal, en

específico a la cláusula tercera del Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, la cual establece textualmente:

*"TERCERA.- Todos los pagos a que este instrumento se refiere se deberán hacer en la casa ubicada en la calle ***** número *****, casa número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad; o bien mediante depósito en la cuenta con CLABE ***** (*****} de la Institución de Crédito denominada Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a nombre del Licenciado *****"*

Cláusula de la que contrario a lo manifestado por el demandado, se desprende que en el fundatorio de la acción las partes de este juicio sí pactaron lugar para el cumplimiento de las obligaciones de pago, que lo sería el domicilio del acreedor o bien su cuenta bancaria, por lo que, contrario a lo señalado por el demandado en el presente asunto se surte la hipótesis prevista en el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que si bien por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, dicha hipótesis tiene la salvedad o excepción de que las partes conviniere otra cosa, lo que se surte en el presente asunto, pues fue voluntad de las partes señalar el domicilio del acreedor para el cumplimiento de pago o bien una cuenta bancaria a su nombre.

Aunado a lo anterior, tampoco resulta aplicable al presente asunto lo que establece el artículo 1951 del Código Civil vigente del Estado, pues de la simple lectura del mismo se desprende que el requisito de interpelación para el vencimiento del adeudo, es cuando no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago, lo que tampoco resulta aplicable en el presente asunto, pues del contrato basal, en específico de la cláusula segunda del Contrato de Reconocimiento de

Adeudo con Garantía Hipotecaria, se desprende en lo relativo lo siguiente:

"SEGUNDA.- 'LA PARTE DEUDORA' se obliga a pagar la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) al señor Licenciado ***, conforme al siguiente calendario de pagos:**

a) El día 9 (nueve) de junio de 2013 (dos mil trece) se pagará la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

b) El día 9 (nueve) de septiembre de 2013 (dos mil trece) se pagará la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

c) El día 9 (nueve) de diciembre de 2013 (dos mil trece) se pagará la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

d) El día 9 (nueve) de marzo de 2014 (dos mil catorce) se pagará la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

e) El día 9 (nueve) de junio de 2014 (dos mil catorce) se pagará la cantidad de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

[...]"

Es decir, del contrato basal se advierte que si existía un día fijo para realizar el pago, así como un lugar para hacerlo, por lo que si el demandado no lo realizó incurrió en mora respecto al mismo, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1949, 1950, 1975 fracción I y 1976 del Código Civil vigente del Estado, pues se refiere a una deuda vencida al haberse pactado la forma y el lugar de pago de la misma, por lo que no le resulta necesario la interpelación judicial a que se refiere el artículo 1951 del señalado ordenamiento legal, como se desprende a contrario de la última parte del artículo 1976 del multireferido ordenamiento legal.

En mérito de lo anterior, deviene de improcedente la excepción que nos ocupa.

Al dar contestación a la demanda instaurada en su contra ***** invoca también como excepción la que denomina de Imprudencia e Inexigibilidad de pago de intereses moratorios, la que hace consistir en que el cobro de intereses moratorios que pretende la parte actora es totalmente improcedente porque no atiende a lo que establece el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado o que en su defecto deberá reducirse al treinta y siete por ciento anual; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente** atendiendo a lo siguiente:

Primeramente debe estarse a lo reclamado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, en cuya prestación marcada con el inciso c) establece:

"c) Por el pago de los INTERESES MORATORIOS que se han vencido desde el mes de Marzo del año 2014, así como los que se siga venciendo a razón del 2.0% mensual, que se acordaron en la escritura señalada."

Por su parte, en el fundatorio de la acción, en específico en la cláusula segunda en su última parte, las partes pactaron lo siguiente:

"SEGUNDA.- 'LA PARTE DEUDORA' se obliga a pagar la cantidad de \$700,000.00 (SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 MONADA NACIONAL) al señor Licenciado ***** , conforme al siguiente calendario de pagos:

[...]

En caso de mora se causará un interés del 2.0 % (DOS POR CIENTO) mensual sobre cada una de las amortizaciones liquidadas fuera de su plazo."

De lo anterior se desprende que fue voluntad de las partes pactar un interés para el caso de mora del dos por ciento mensual.

A su vez el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, establece textualmente lo siguiente:

"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."

Precepto del cual se desprende que el interés legal es del nueve por ciento, que el convencional, es decir el pactado por las partes puede ser menor al legal, pero no puede exceder del treinta y siete por ciento anual, que en caso de exceder del mismo, esta autoridad está facultada de oficio para disminuirla a los límites señalados.

Determinado lo anterior, se tiene que la tasa moratoria pactada por las partes del dos por ciento mensual, multiplicada por los doce meses del año, da como tasa pactada anual del veinticuatro por ciento, que resulta menor al límite establecido por el precepto legal transcrito, de ahí que los argumentos vertidos por el demandado al invocar la excepción resulten improcedentes.

Por último, el demandado invoca como excepción de su parte la de Pago Parcial y que sustenta en esencia en que su parte ha cumplido cabalmente con lo pactado en el contrato base de la acción, ya que realizó los citados pagos mediante diversos traspasos de la cuenta número ***** de la esposa del demandado de nombre ***** con CLABE interbancaria *****, de la institución de crédito denominada Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima a la cuenta con CLABE interbancaria ***** a nombre del actor de la institución bancaria denominada Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, aunado a que el actor le expidió distintos recibos de pago firmados de su puño y letra, que con los siete pagos que refiere ha pagado al actor la cantidad total de novecientos

veinte mil quinientos veinte pesos; excepción que se considera **parcialmente procedente**, atendiendo a lo siguiente:

En primer lugar se toma en cuenta lo pactado por las partes en el fundatorio de la acción, relativo a la documental pública que en primer testimonio se exhibió en autos, relativo a la escritura pública número veinticuatro mil noventa y dos, volumen quinientos ochenta, de fecha seis de junio de dos mil trece, de la Notaria Pública Número Tres de las del Estado, de la cual se desprenden diversos contratos celebrados por las partes, siendo el primero de ellos de compraventa respecto a un inmueble, habiéndose pactado como precio la cantidad de un millón cien mil pesos, que al momento de la firma de dicho contrato se pagaron por parte del demandado ***** la cantidad de cuatrocientos mil pesos y que respecto al resto, que es la cantidad de setecientos mil pesos, celebraron el Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria basal, habiéndose pactado por las partes un calendario de pago, que es el siguiente:

a). El nueve de junio de dos mil trece, la cantidad de Cien mil pesos.

b). El nueve de septiembre de dos mil trece la cantidad de ciento cincuenta mil pesos.

c). El nueve de diciembre de dos mil trece la suma de ciento cincuenta mil pesos.

d). El nueve de marzo de dos mil catorce la suma de ciento cincuenta mil pesos.

e). El nueve de junio de dos mil catorce la cantidad de ciento cincuenta mil pesos.

Aunado a lo anterior, se tiene que con los recibos que exhibió la parte demandada junto con su escrito inicial de contestación de demanda, a los mismos únicamente se les concedió valor a los que obran de la foja ciento treinta y seis a la

ciento treinta y ocho de autos, habiéndose acreditado que dicho demandado realizó tres pagos parciales por los siguientes montos:

a) El diecisiete de marzo de dos mil quince, por la cantidad de setenta mil pesos.

b) El dieciocho de marzo de dos mil quince, por la cantidad de veintiún mil quinientos veinte pesos.

c) El once de junio de dos mil quince, por la cantidad de veinte mil pesos.

Lo anterior, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, habiendo acreditado únicamente el pago de la cantidad de **CIENTO ONCE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS**, pues respecto a los anteriores, los mismos no se perfeccionaron o bien se refieren a pagos que no son materia de la presente controversia, es decir, son pagos que ya han sido reconocidos por la parte actora, así como el primero de ellos al ser el realizado al momento de la celebración del contrato de compraventa referido en líneas que anteceden y que si bien es antecedente del que nos ocupa, se refiere a una obligación distinta a la que es materia del presente asunto, así pues, se acredita en autos que el demandado realizó dichos pagos parciales por los montos y en las fechas que se han señalado, los que se deberán aplicar atendiendo a lo que establece el artículo 1965 del Código Civil vigente del Estado, al no haberse pactado por las partes la forma en que deberían aplicarse los pagos, por lo que al ser cantidades pagadas a una deuda con interés, se aplicarán cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses si los hubiere, de donde resulta, que si bien disminuye la suerte principal que se le reclama, no lo es en los términos que pretendía el demandado.

De lo anterior, resulta parcialmente procedente la excepción hecha valer por el demandado.

Sin que se desprenda diverso argumento de defensa hecho valer por el demandado, se procede al análisis de la acción, de la que se desprende que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A)**. La existencia del Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, que en fecha seis de junio de dos mil trece celebraron de una parte ***** como acreedor y de la otra parte ***** con el carácter de deudor, y mediante el cual este reconoció deber al actor la cantidad de Setecientos mil pesos, a cubrir en las fechas y medida siguiente:

a). El nueve de junio de dos mil trece, la cantidad de Cien mil pesos.

b). El nueve de septiembre de dos mil trece la cantidad de ciento cincuenta mil pesos.

c). El nueve de diciembre de dos mil trece la suma de ciento cincuenta mil pesos.

d). El nueve de marzo de dos mil catorce la suma de ciento cincuenta mil pesos.

e). El nueve de junio de dos mil catorce la cantidad de ciento cincuenta mil pesos.

Parcialidades sobre las cuales se obligó a cubrir intereses para el caso de mora en su pago, a razón del dos por ciento mensual, según se desprende de las cláusulas primera y segunda del señalado contrato; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que 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 del demandado y derivadas del fundatorio de la acción, quedaron garantizadas con la constitución de

hipoteca sobre el siguiente bien inmueble: PREDIO NÚMERO *****, MARCADO CON EL NÚMERO *****, MARCADO CON EL NÚMERO *****, DE LA SUBDIVISIÓN *****, DE FECHA 13 (TRECE) DE ABRIL DEL 2009 (DOS MIL NUEVE), UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO "*****", DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, con una superficie de 436.76 (CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y SEIS) METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE mide 28.37 (veintiocho punto treinta y siete) metros y linda con predio 1 (uno), AL SUR, mide 6.73 (seis punto setenta y tres) metros y linda con calle; AL ORIENTE, mide 24.09 (veinticuatro punto ochenta y nueve) metros y linda con predio 2 (dos) y predio 6 (seis); y AL PONIENTE mide 32.98 (treinta y dos punto noventa y ocho) metros y linda con calle, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado; y **C**). Igualmente se ha justificado que a la fecha de presentación de la demanda, ya había concluido el plazo estipulado en el fundatorio de la acción para el cumplimiento de la obligación principal que deriva del mismo y a cargo del demandado, pues en la cláusula tercera se estipularon fechas para el pago de las dos últimas parcialidades con las que se cubriría el adeudo reconocido, el nueve de marzo y nueve de junio, ambas del dos mil catorce, y la demanda se presentó el veinte de abril de dos mil dieciséis.

VII. En mérito de los considerandos que anteceden **se declara terminado** el plazo para el pago total del adeudo reconocido mediante el contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, que en fecha seis de junio de dos mil trece celebraron ***** en calidad de acreedor, y por otra parte ***** con el carácter de deudor.

Ahora bien, al haber acreditado el demandado que realizó tres pagos parciales el

Diecisiete de marzo de dos mil quince, por la cantidad de setenta mil pesos; así como el dieciocho de marzo de dos mil quince, por la cantidad de veintiún mil quinientos veinte pesos; y por último el once de junio de dos mil quince, por la cantidad de veinte mil pesos, se procede aplicar los mismos en atención a lo que establece el artículo 1965 del Código Civil vigente del Estado, es decir, el cincuenta por ciento de cada abono como pago a capital y el restante a los intereses si se hubieren generado, de donde resulta lo siguiente:

Amortización	Periodo		Días	Tasa anual	Interés diario	Intereses	Fecha / Corte	Pago	Aplicación		Saldo	
	Desde	Hasta							Amortización	Intereses	Amortización	Intereses
\$150,000.00	10/03/2014	09/06/2014	92	24%	\$98.6301	\$9,073.97	09/06/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$150,000.00	\$9,073.97
\$300,000.00	10/06/2014	17/03/2015	280	24%	\$126.95	\$55,232.85	17/03/2015	\$70,000.00	\$35,000.00	\$35,000.00	\$265,000.00	\$29,306.85
\$265,000.00	18/03/2015	18/03/2015	1	24%	\$174.24	\$17.725	18/03/2015	\$21,520.00	\$10,760.00	\$10,760.00	\$254,240.00	\$18,721.09
\$254,240.00	19/03/2015	11/06/2015	85	24%	\$167.1715	\$14,209.58	11/06/2015	\$20,000.00	\$10,000.00	\$10,000.00	\$244,240.00	\$22,930.67
\$244,240.00	SALDO TOTAL											\$22,930.67

Tabla de la cual se desprende en su primer columna de izquierda a derecha el monto de la amortización o de las amortizaciones adeudadas así como su saldo, en la segunda el periodo que comprende la regulación de los intereses, en la tercera en el mismo sentido los días generados en el periodo y en la cuarta la tasa anual, desprendiéndose de la quinta el interés diario generado y de la sexta el generado durante el periodo de cada fila, en la séptima columna la fecha de pago o de corte, así como en la tercera de derecha a izquierda el monto de pago realizado y en la segunda en este sentido la aplicación de los pagos realizados cincuenta por ciento a capital y cincuenta por ciento a intereses, desprendiéndose de la última columna los saldos de dichos conceptos.

Aclarando que respecto al primer periodo se toma en cuenta la temporalidad que estuvo insoluta la amortización correspondiente al

pago que debió realizarse el nueve de marzo de dos mil catorce, así como los intereses generados hasta la fecha en que debió realizarse el último pago, es decir, el nueve de junio de dos mil catorce, lo anterior para que en la siguiente fila se sumen y se dé el monto total de dichos pagos, para su correspondiente regulación.

Ahora bien, de la tabla anterior se desprende que cada renglón comprende un pequeño procedimiento para establecer la cuantía de los intereses moratorios que se generan dentro del periodo que se indica en la segunda columna de izquierda a derecha, que comprende multiplicar el monto de la amortización, amortizaciones o saldo de las mismas, por la tasa moratoria pactada anualizada (resultante de multiplicar dos por ciento mensual por doce meses), siendo la que se indica en la cuarta columna de izquierda a derecha, y lo obtenido se divide entre trescientos sesenta días, para conocer así el interés diario y este se multiplica por los días insolutos del periodo indicados dando como resultado los intereses moratorios generados en cada periodo; posteriormente se aplica el cincuenta por ciento de cada uno de los pagos acreditados por el demandado para así poder establecer los saldos de dichos conceptos.

Desprendiéndose de lo anterior, que aplicando los pagos acreditados por el demandado, se tiene un saldo de suerte principal por la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS**, por concepto de saldo de los pagos parciales que no realizó, así como la cantidad de **VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS** por concepto de saldo de intereses moratorios generados hasta el once de junio de dos mil quince, lo que realiza esta autoridad en cumplimiento a lo que establece el

artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA 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 la parte demandada a pagar al actor intereses moratorios a una tasa del dos por ciento mensual, establecidos en cantidad líquida el saldo de los generados hasta el once de junio de dos mil quince (último pago parcial acreditado por el demandado) y que son por la cantidad de **VEINTI DÓS MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS**, más los que se sigan generando con posterioridad a dicha fecha, es decir, a partir del doce de junio de dos mil quince y hasta que se haga pago total de la suerte principal que se ha condenado en líneas que anteceden, los que se regularán en ejecución de sentencia, en observancia a lo que establecen los artículos 1677, 1715, 2264 y 2266 del Código Civil vigente del Estado, pues las partes en aras del principio de libertad contractual estipularon en la cláusula segunda del fundatorio de la acción, que en caso de mora se causaría un interés del dos por ciento mensual sobre cada una de las amortizaciones liquidadas fuera de su plazo.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que dispone el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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 ambas partes

resultan perdidosas, pues si bien el actor acreditó su acción no lo fue en los montos que pretendía en el escrito inicial de demanda, así como que el demandado acreditó que realizó diversos pagos parciales y con ello la disminución de las cantidades reclamadas por el actor, se consideran a ambas partes perdidosas, por lo que se les condena a cada uno de ellas a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán 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, 142 fracción II, 223 al 225, 551, 552 al 554, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO. Que el demandado ***** acreditó parcialmente su excepción de pago parcial.

TERCERO. Se declara terminado el plazo estipulado en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, dado que las dos últimas parcialidades debieron de

cubrirse el nueve de marzo y nueve de junio de dos mil catorce y se demandó el veinte de abril de dos mil dieciséis.

CUARTO. El demandado acreditó que realizó tres pagos parciales, el primero el dieciséis de marzo de dos mil quince por la cantidad de sesenta mil pesos, el segundo el dieciocho de marzo de dos mil quince por la cantidad de veintiún mil quinientos veinte pesos; y el último el once de junio de dos mil quince por la cantidad de veinte mil pesos, los que se aplicarían conforme a lo que establece el artículo 1965 del Código Civil vigente del Estado, al no haber sido pactado por las partes en el contrato basal una forma especial para su aplicación.

QUINTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS** por concepto de capital, además a pagar sobre ésta intereses moratorios, habiéndose establecido en cantidad líquida los generados hasta el once de junio de dos mil quince y teniendo como saldo la cantidad de **VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS**, así como condenándose igualmente al pago de los que se generaran con posterioridad a dicha fecha los que se regularán en ejecución de sentencia conforme a las bases señaladas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria 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 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 conlará 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, 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 **dieciocho de diciembre de dos mil veinte.** Conste.

L' SPDL/Miriam*