



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **veintidós de julio dos mil veintiuno.**

V I S T O S, los autos del expediente **0165/2021** relativo al Juicio **especial hipotecario** promovido por ********* ********* en contra de *********, y siendo su estado de dictar **Sentencia Definitiva** se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“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 el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Se asume competencia para conocer de la presente controversia, atento a lo dispuesto por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles, que señala: *“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente”*; y en la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este Tribunal, la actora al demandar y la parte demandada por no oponerse a la misma, lo anterior con fundamento además en el artículo 139 del ordenamiento legal antes invocado.

III. La actora ******* *******, demanda a *********, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A).- *Que por resolución judicial se declare vencido el plazo para el pago del crédito pactado en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha 07 de noviembre del año 2019 y por ende el derecho de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital, intereses y demás consecuencia legales en virtud de que los demandados no efectuaron*

puntualmente los pagos para cubrir las amortizaciones pactadas y demás liquidaciones a su cargo en términos de la cláusula del contrato materia del presente juicio.

B).- Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de \$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de capital otorgado y/o dado en mutuo.

C).- Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de la cantidad, que en pesos moneda nacional, corresponda, **por concepto de interés ordinario mensual** y los subsecuentes que se hayan generado y se generan durante la tramitación del presente juicio, los que se cuantificarán y liquidarán en ejecución de sentencia.

D).- Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de la cantidad en pago de pesos moneda nacional corresponda **por concepto de interés moratorio mensual** y los subsecuentes que se hayan generado y se generan durante la tramitación del presente juicio, los que se cuantificarán y liquidarán en ejecución de sentencia.

E).- Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de la indemnización por la cantidad de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) correspondiente a la pena convencional pactada en la cláusula décima inciso III del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria materia del presente juicio.

F).- Que por resolución judicial se condene a la parte demandada al pago de gasto y costas que la tramitación del presente juicio origine.

Lo manifestado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera



indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

Por su parte, el demandado *********, pese a que fue debidamente emplazado, según se advierte de la cedula de notificación que obra en foja quince de los autos, omitió dar contestación a la demanda entablada en su contra, según se desprende del proveído de once de junio de dos mil veintiuno - *foja veinte*-.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

IV.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este juzgador entra al estudio oficioso de la procedencia o improcedencia de la vía especial hipotecaria intentada por la parte actora ******* ******* estimando lo siguiente:

Conforme lo establece el artículo 549 del Código Procesal Civil, cuando se demanda el pago del crédito que la hipoteca garantiza, para que el juicio se siga con las reglas del hipotecario, es requisito indispensable que la hipoteca conste en escritura y el crédito que garantiza sea de plazo cumplido.

El acto jurídico es un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, de siete de noviembre de dos mil diecinueve, el cual consta en la escritura pública quince mil ciento cuarenta y cinco, otorgado ante la fe del Notario Público Cuarenta y Cuatro de los del Estado, ********* -*foja siete a la doce de autos*-, habiéndose practicado la inscripción de dicho contrato, bajo el número

nueve, del libro siete mil cuatrocientos ochenta y seis, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha quince de diciembre de dos mil diez; contrato que merece pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Del documento valorado, se destaca que en la cláusula primera, se especifica, que la parte actora otorgó al

demandado doscientos mil pesos cero centavos moneda nacional; en la cláusula segunda, se estableció que se pagaría el dos punto cinco por ciento mensual de interés normal pagaderos el día siete de cada mes, así mismo las partes convinieron que en cualquier caso, aún, tratándose de juicio, los intereses continuarán generándose hasta el pago total o bien la completa solución del juicio; en la cláusula tercera se estableció, la parte deudora se obliga a devolver el capital dado en mutuo en un plazo no mayor de doce meses ni menor de un mes contados a partir de la firma de la escritura; en la cláusula cuarta se estableció, que la parte deudora podrá liquidar anticipadamente el capital mutuado o en su caso, abonar al mismo siempre y cuando no existan intereses vencidos; la parte deudora acepta y se compromete a pagar un seis punto cuatro por ciento anual sobre el saldo insoluto del capital por concepto de renovación; en la cláusula quinta, se pactó, que las partes convienen que si el interés no fuere pagado a más tardar dos días después de la fecha de vencimiento la parte deudora pagará una compensación de cuatrocientos pesos por concepto de gastos de cobranza; en la cláusula sexta, se pactó que las partes convienen que la parte deudora deberá sin necesidad de requerimiento previo, realizar el pago de cualquiera de las obligaciones pecuniarias estipuladas en ese instrumento; en la cláusula séptima; se pactó, que la parte deudora liquidará el total de la deuda en el domicilio establecido en la cláusula sexta; incluyendo el costo de cancelación; en la cláusula octava, la parte acreedora podrá dar por vencido el contrato anticipadamente porque se deje de pagar dos bimestres consecutivos, si el inmueble gravado pasa a ser propiedad o posesión de terceros, salvo en caso de herencia, la parte deudora grave o venda el inmueble hipotecado sin el consentimiento previo y por escrito de la parte acreedora; si el inmueble hipotecado es objeto de embargo, si la parte deudora



no cumple con las obligaciones que asume en este contrato, si la deudora deja de pagar un mes de intereses; si la parte deudora cambia de domicilio sin aviso previo y por escrito a la parte acreedora; en la cláusula décima; se pactó que la parte deudora se obliga a pagar como indemnización a la parte acreedora la cantidad de cuarenta mil pesos por daños y perjuicios que origine su incumplimiento.

Con todo lo anterior, se tiene por cumplido el primer requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, consistente en que el documento base de la acción se encuentra en escritura pública debidamente inscrita.

Respecto del segundo requisito establecido por el numeral antes invocado, esto es, el cumplimiento del plazo, también se actualiza en la especie, porque conforme a la **cláusula primera, del fundatorio**, el demandado reconoce y se obliga a pagar la cantidad mutuada en un plazo que de doce meses a partir del siete de noviembre de dos mil diecinueve – *fecha de firma del contrato base de la acción*-, así como el pago de intereses normales mensuales.

Aunado a lo anterior, en la cláusula **octava** del contrato base de la acción, se convino que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo en el contrato, si el deudor dejare de pagar puntualmente dos o más bimestres consecutivos de los impuestos y derechos y servicios si el deudor no cumple cualquiera de las obligaciones a su cargo, conforme a lo estipulado en el contrato.

Ahora bien, la actora en el punto diez de hechos del escrito de demanda, señala que la parte demandada a la fecha no ha hecho el pago de la cantidad otorgada en mutuo que lo fue la cantidad de doscientos mil pesos en el plazo de doce meses pactado, aunado a que desde el mes de **mayo de dos mil**

veinte tampoco ha pagado los intereses normales y/o ordinario, moratorios ni pena convencional a que se obligó pagar.

Por lo cual, se actualiza de esa manera los supuestos previstos en el contrato base de la acción; incumplimiento, que no fue desvirtuado por el demandado, ya que no contestó la demanda ni ofreció pruebas de su parte a efecto de acreditar el cumplimiento respecto de las obligaciones que se le reclaman, siendo que en ese sentido les correspondía la carga probatoria, pues exigir al acreedor que acredite el incumplimiento de su deudor es obligarlo a probar una negación, lo que va en contra de las reglas de la carga de la prueba prevista en los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve además, como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

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

Por lo anterior y al actualizarse el supuesto de la cláusula **tercera** del fundatorio, es claro que el plazo para el pago del adeudo se encuentra cumplido

Con lo anterior, se tiene por cubierto el segundo requisito indispensable exigido por el artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para la procedencia de la vía especial hipotecaria, motivo por el cual, la misma se declara procedente.

El incumplimiento del demandado, hace procedente la acción del pago del crédito que la hipoteca garantiza deducida por ***** a fin de hacer efectiva la garantía real, en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Sustantivo de la materia, es decir, con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado hacer pago al acreedor de lo



adeudado, en el grado de preferencia que le corresponde ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero le dan derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los bienes, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

V.- En mérito de lo expuesto y fundado, se declara procedente la vía especial hipotecaria, toda vez que la hipoteca consta en escritura pública y **el plazo del crédito que garantiza se encuentra cumplido.**

Se declara que la actora ********* *********, probó los hechos constitutivos de su acción de pago de crédito con interés y garantía hipotecaria, y el demandado ********* omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Se condena al demandado ********* a pagar a la parte actora, la cantidad de **\$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 moneda nacional)**, por concepto de **capital otorgado y/o dado en mutuo.**

Se condena al demandado *********, al pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, sobre la suerte principal, el primero a razón del dos punto cinco por ciento mensual; y, el segundo a razón de uno punto cinco mensual, ambos generados a partir de mayo de dos mil veinte *-fecha en la cual señala la parte actora el incumplimiento con el pago de dichos intereses-*.

En el entendido, de que durante el tiempo en que ambos intereses se generen simultáneamente, su regulación deberá efectuarse en términos del artículo 2266 del Código Civil del Estado, es decir, que esta autoridad procederá a reducirlos oficiosamente, hasta el límite legal permitido, pues éstos en su conjunto no podrán exceder del treinta y siete por ciento anual.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, libro XVI, enero de 2013,

Décima Época, tomo 3, página 2083, que es del rubro y texto siguiente:

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

Se condena al demandado ********* al pago de la cantidad de **cuarenta mil pesos cero centavos moneda nacional**, de conformidad con la cláusula décima del contrato base de la acción, por concepto de indemnización.

Por lo anterior, se absuelve al demandado *********, a pagar a la actora ******* *******, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, toda vez que dicho reclamo resulta improcedente, pues al haberse condenado a la parte demandada al pago de la cantidad pactada en la cláusula décima, del documento basal estaría estableciendo una doble sanción por el mismo concepto.

Lo anterior, encuentra sustento legal en la jurisprudencia PC.XXX. J/5 C (10a.), con número de Registro 2005644, emitida por el Pleno del Trigésimo Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro tres, de fecha febrero del dos mil catorce, tomo



II, página 1643, de la décima época bajo el siguiente rubro y texto:

“COSTAS. ES IMPROCEDENTE LA CONDENA RELATIVA CUANDO EN LA SENTENCIA SE OBLIGA AL DEMANDADO AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL PACTADA EN UN CONTRATO, PARA OBTENER EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). De los artículos 1719 del Código Civil y 128 a 130 del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Aguascalientes, deriva que la obligación de pagar costas emana de dos fuentes: a) la contractual, cuando las partes convienen el costo que tendrá el trámite del juicio, previsto a manera de pena convencional o cláusula penal; o, b) la legal, que se impone siguiendo los sistemas y los supuestos que para ello prevé el código procesal en cita; sin embargo, tales fuentes no son concurrentes, pues la primera excluye a la segunda. Ahora bien, el hecho de que en un contrato las partes acuerden que si el acreedor tuviera que promover juicio para obtener el cumplimiento de las obligaciones contraídas en aquél, el deudor le pagaría una indemnización, constituye un pacto sobre costas, toda vez que por "indemnización" se entiende resarcir un daño o perjuicio a alguien; además, porque a través de esa cláusula las partes anticiparon el menoscabo patrimonial que el acreedor resentiría por tener que acudir a la vía judicial. Por tanto, si en un juicio se exigió el pago de la pena convencional o cláusula penal, en que las partes estipularon el costo que para el acreedor tendría el trámite del juicio, a fin de obtener el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, y tal prestación es estimada en la sentencia, no resulta dable, también, condenar al demandado al pago de las costas del juicio, ya que hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto.”

Hágase **trance y remate** del inmueble hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su producto páguese a la parte acreedora en el orden que le corresponda, si la parte deudora no lo hiciera dentro del término de ley de conformidad con lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 78, 2255, 2260, 2264, 2265, 2266 y 2267 del Código Civil del Estado, así como en los artículos 1 2, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 89, 142 fracción III y IV, 223 y del 335 al 352, 549, 559, 560 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo. Se declara procedente la vía especial hipotecaria.

Tercero. Se declara que la actora ***** , probó los hechos constitutivos de su acción de pago de crédito con interés y garantía hipotecaria, y el demandado ***** omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Cuarto. Se condena al demandado ***** pagar a la parte actora, la cantidad de **\$200,000.00 (doscientos mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de **capital otorgado y/o dado en mutuo.**

Quinto. Se condena al demandado ***** , al pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, sobre la suerte principal, el primero a razón del dos punto cinco por ciento mensual; y, el segundo a razón de uno punto cinco por ciento mensual, ambos generados a partir de mayo de dos mil veinte *-fecha en la cual señala la parte actora el incumplimiento con el pago de dichos intereses-*.

En el entendido, de que durante el tiempo en que ambos intereses se generen simultáneamente, su regulación deberá efectuarse en términos del artículo 2266 del Código Civil del Estado, es decir, que esta autoridad procederá a reducirlos oficiosamente, hasta el límite legal permitido, pues éstos en su conjunto no podrán exceder del treinta y siete por ciento anual.

Sexto. Se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de **cuarenta mil pesos cero centavos moneda nacional**, de conformidad con la cláusula décima del contrato base de la acción, por concepto de indemnización.

Séptimo.- Se absuelve al demandado ***** , los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio por lo expuesto en el considerando VI de esta sentencia.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Octavo.- Hágase **trance y remate** del inmueble hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su producto páguese a la parte acreedora en el orden que le corresponda, si la parte deudora no lo hiciera dentro del término de ley de conformidad con lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Noveno.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia, siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentencio el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles,** asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **veintitrés de julio dos mil veintiuno.** Conste. LHHR/mazg.

La **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico:** que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0165/2021**, dictada en fecha **veintitrés de julio dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **once** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.