



## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, los autos del expediente **0712/2019** 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. Además, en la cláusula décima octava, las partes acordaron someterse a la jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad de Aguascalientes.

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

**“a).-** *Para que por sentencia se declare la terminación del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que obra en el instrumento público número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), del volumen \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado, Licenciado \*\*\*\*\* inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), del libro \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de la sección \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) del*

municipio de Aguascalientes, en virtud de que dicho contrato llegó a su vencimiento, desde el día nueve de noviembre de dos mil diecisiete.

**b).**- En consecuencia de lo anterior, para que se condene a los demandados a reintegrar a la suscrita la cantidad de **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, recibida el día nueve de noviembre de dos mil diecisiete, que debieron entregar en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta ciudad.

**c).**- Para que en cumplimiento de lo pactado en la cláusula **TERCERA** del contrato base de la acción, se condene a los demandados a pagar los **INTERESES ORDINARIOS**, vencidos a razón del **1.5% (UNO PUNTO CINCO POR CIENTO)** mensual, más el Impuesto al Valor Agregado, a partir del mes de enero de dos mil dieciocho, hasta la total liquidación del adeudo.

**d).**- Para que en cumplimiento de lo pactado en la cláusula **CUARTA** del contrato base de la acción, se condene a los demandados a pagar los **INTERESES MORATORIOS**, vencidos a razón del **6% (SEIS POR CIENTO)** mensual, por ser este el interés que se pactó en el documento base de la acción, para lo cual en estos momentos se manifiesta que nos ajustamos al interés máximo permitido y aplicable al caso en particular, por lo cual reclamamos de la parte demandada el **3.08% (TRES PUNTO CERO OCHO POR CIENTO)** mensual, mas el Impuesto al Valor Agregado, a partir del mes de noviembre de dos mil diecisiete, hasta la total liquidación del adeudo.

**e).**- Para que se condene a los demandados, en el sentido de que si la Acreedora no alcanzara a cubrir todos y cada uno de los extremos del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que se reclama podría aplicarse la garantía en otros bienes de los deudores, de conformidad con lo establecido en la cláusula **OCTAVA** del contrato base de la acción, en relación al artículo 449 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado.

**f).**- Para que se condene a los demandados, al pago de los **GASTOS Y COSTAS** que se originen con la tramitación del presente juicio, en virtud de que haber dado causa y motivo, para haber faltado al cumplimiento de sus obligaciones, dando motivo para reclamación judicial del contrato de Mutuo con Interés y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*Garantía Hipotecaria, por estar así previsto en el artículo 1989 del Código Civil vigente en el Estado”.*

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, los demandados **\*\*\*\*\***, pese a que fueron debidamente emplazados, según se advierte de las cédulas de notificación que obran en fojas catorce y veintiuno de autos, omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra, según se desprende del proveído de dos de marzo de dos mil veintiuno *-foja veintisiete-*.

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 nueve de noviembre de dos mil dieciséis, el cual consta en la escritura pública **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, otorgado ante la fe del Notario Público **\*\*\*\*\*** de los del Estado, **\*\*\*\*\*** *-foja siete a la nueve-*, habiéndose practicado la inscripción de dicho contrato, bajo el número **\*\*\*\*\***, del libro **\*\*\*\*\***, de la sección **\*\*\*\*\*** del Municipio de **\*\*\*\*\***, el catorce de noviembre de dos mil dieciséis; 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 a los demandados un mutuo por la cantidad de sesenta mil pesos

cero centavos moneda nacional y el como la recibiría; en la cláusula segunda, se estableció el plazo de un año para reintegrar la cantidad otorgada en mutuo; en la cláusula tercera se pactó el pago de un interés ordinario a razón de una tasa de interés mensual del uno punto cinco por ciento; en la cláusula cuarta se pactó el pago de un interés moratorio a razón de una tasa de interés mensual del seis punto cinco por ciento mensual; en la cláusula quinta se pactó lo relativo al lugar del pago; en la cláusula sexta, se acordó que el acreedor se reserva el derecho de prorroga y que este podría concederla, pero no está obligado a ello; en la cláusula séptima, se acordó que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para cubrir el crédito, si la parte acreditada faltara al cumplimiento exacto de cualquiera de las obligaciones contraídas; en la cláusula octava, la parte demandada en garantía del cumplimiento de las obligaciones constituyó hipoteca a favor del actor respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad; en la cláusula novena, se pactó que la hipoteca estaría vigente mientras que las obligaciones que garantice continuaren y que mientras no se pague la totalidad del adeudo y sus accesorios se constituiría sin reserva o limitación alguna; en la cláusula décima; se pactó el lugar donde el deudor se encargaría de hacer los pagos, siendo este el domicilio de la actora ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad; en la cláusula décima primera se pactó que todos los pagos de gastos, comisiones, honorarios, derechos e impuestos que tengan que realizarse con motivo de la celebración o cumplimiento del contrato serían pagados por los deudores; en la cláusula décima segunda, las partes pactaron en someterse a los Tribunales del fuero común de Primera Instancias del Estado de Aguascalientes; y, en la cláusula décima tercera, los deudores señalan domicilio para todos los efectos del contrato el ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, el \*\*\*\*\* de esta ciudad.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 segunda, tercera, cuarta y séptima del fundatorio**, los demandados reconocen y se obligan a pagar la cantidad mutuada en un plazo que no excediera de un año a partir del nueve de noviembre de dos mil dieciséis *-fecha de firma del contrato base de la acción-*, así como el pago de intereses ordinarios mensuales.

Aunado a lo anterior, en la cláusula **séptima incisos H) e I)** del contrato base de la acción, se convino que la parte actora podría rescindir el contrato o dar por terminado cualquier plazo que estuviera corriendo, si faltare al cumplimiento exacto de cualquiera de las obligaciones contraídas y si dejara de pagar una sola mensualidad de intereses conforme a la cláusula tercera.

Ahora bien, la actora en el punto uno y tres de hechos del escrito de demanda, señala que el plazo para el pago del crédito se encuentra cumplido pues de acuerdo a lo pactado en la cláusula segunda del fundatorio, este feneció el nueve de noviembre de dos mil diecisiete, aunado a que los demandados dejaron de cubrir los intereses ordinarios mensuales a partir de enero de dos mil dieciocho, se actualiza de esa manera los supuestos previstos en las cláusulas segunda, tercera, cuarta y séptima del contrato base de la acción; incumplimiento, que no fue desvirtuado por los demandados, ya que no ofrecieron pruebas de su parte a efecto de acreditar el cumplimiento respecto de las obligaciones que se les reclama, pues ni siquiera comparecieron a dar contestación a la demanda incoada en su contra, 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 las cláusulas **segunda y séptima** 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 de los demandados, 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 los demandados **\*\*\*\*\***, omitieron dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*** a pagar a la parte actora, la cantidad de **\$60,000.00 (sesenta mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de **suerte principal.**

Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, sobre la suerte





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

principal, el primero a razón del uno punto cinco por ciento mensual, generados a partir de enero de dos mil dieciocho – fecha en la cual señala la parte actora el incumplimiento con el pago de dichos intereses-; y, los segundos a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, toda vez que, si bien es cierto, el interés moratorio pactado dentro de la cláusula cuarta es del seis por ciento mensual, la parte actora reclama el tres punto cero ocho por ciento mensual, computados a partir del diez de noviembre de dos mil diecisiete –día siguiente al vencimiento del contrato-, a los que deberá agregarse el porcentaje que corresponda por concepto del **Impuesto al Valor Agregado, respecto a los intereses ordinarios y moratorios**, por así haberse pactado en las cláusulas tercera y cuarta del fundatorio, mismos que se generan hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

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”.*

Lo anterior, porque del contenido de las cláusulas tercera y cuarta del contrato base de la acción, se obtiene que se pactó que ambos intereses se generarían en forma simultánea.

Toda vez que éste juzgador acoge las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, a pagar a la parte actora los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Así mismo, se estima improcedente la prestación marcada con el inciso e) del proemio de la demanda, debido a que el objeto del juicio hipotecario no lo es únicamente el constituir, ampliar, dividir, registrar o cancelar una hipoteca, incluyendo el pago de crédito garantizado con la misma, lo que en su caso únicamente provocaría el remate del bien hipotecado de conformidad con los artículos 549 y 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin extenderse a la ejecución de bienes diversos de aquellos que están vinculados a la garantía real; sino porque el contenido de la cláusulas octava del contrato fundatorio de la acción resultan inexigible en el medida en que por haberse instado el cobro coactivo de la suma mutuada, su pago debe sujetarse a los lineamientos del periodo de ejecución de sentencia previstos por la Ley Procesal aplicable, los cuales son de orden público y de conformidad con el artículo 4º, del Código Civil del Estado, no están sujetos a la voluntad de las partes, ni pueden imponerse mayores cargas que no se encuentren previstos en la norma.

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





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 los demandados **\*\*\*\*\***, omitieron dar contestación a la demanda incoada en su contra.

**Cuarto.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*** a pagar a la parte actora, la cantidad de **\$60,000.00 (sesenta mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de **suerte principal**.

**Quinto.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, sobre la suerte principal, el primero a razón del uno punto cinco por ciento mensual, generados a partir de enero de dos mil dieciocho *-fecha en la cual señala la parte actora el incumplimiento con el pago de dichos intereses-*; y, los segundos a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, toda vez que, si bien es cierto el interés moratorio pactado dentro de la cláusula cuarta es del seis por ciento mensual, la parte actora reclama el tres punto cero ocho por ciento mensual, computados a partir del diez de noviembre de dos mil diecisiete *-día siguiente al vencimiento del contrato-*, a los que deberá agregarse el porcentaje que corresponda por concepto del **Impuesto al Valor Agregado, respecto a los intereses ordinarios y moratorios**, por así haberse pactado en las cláusulas tercera y cuarta del fundatorio, mismos que se generan hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

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 declara improcedente la prestación marcada con el inciso e), por los razonamientos expuestos en el último considerando.

**Séptimo.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, a pagar a la parte actora los **gastos y costas** generados con motivo del presente juicio, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

**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 hiciere 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 Fabiola Morales Romo, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Fabiola Morales Romo**  
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publica el **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**. Conste.

L'HHR/jagr

El **licenciado Honorio Herrera Robles**, Juez adscrito 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 **0712/2019**, dictada en fecha **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **diez** fojas útiles.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 nombres de las partes, dirección de la parte actora, dirección de inmueble, instrumento notarial, notario, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-