

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintinueve de junio de dos mil veintiuno.

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

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

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

“Artículo 82.- 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.- Esta autoridad es **competente** para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II de nuestro Código Procesal Civil, de donde se advierte, que será Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, siendo que en la especie, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y la demandada a contestarla, de donde deriva la competencia del suscrito, lo anterior aunado, que en la cláusula décima octava del contrato basal, las partes se sometieron a la Jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad de Aguascalientes.

III.- En el presente caso, la actora ***, compareció a demandar a *** y a *** por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

*"a).- Para que por sentencia firme se declare la terminación del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, celebrado el día 21 de Junio de 2016, entre la suscrita y los ahora demandados *** y ***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, protocolizado en el instrumento público ***, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número ***.*

b).- Para que como consecuencia de lo anterior y por sentencia firme se condene a los demandados a la devolución de la cantidad de \$315,000.00 (TRESCIENTOS QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de restitución del capital otorgado en mutuo a los referidos demandados mediante el citado crédito, tal como se desprende del último convenio modificadorio celebrado también con los demandados el día 23 de Marzo del 2018 respecto del contrato referido en la inciso precedente.

*c).- Para que por sentencia firme también se condene a los demandados al pago de la cantidad de \$33,942.50 (TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N.) que por concepto de **intereses me adeudan relativos al periodo del 21 de Marzo al 21 de Mayo del 2019** conforme a lo estipulado por la CLAUSULA TERCERA del contrato primario base de la acción, más los que se sigan venciendo a razón de \$9,450.00 que es el importe al que corresponde el 3% de interés ordinario que se pactó en dicho contrato inicial de mutuo cuyo vencimiento anticipado se demanda y respecto del capital del que actualmente adeudan los demandados, mismo que se desprende del último convenio modificadorio que celebramos el día 23 de Marzo del 2018, **más la cantidad de \$5,592.50 (CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N.) que los demandados quedaron a deber relativa a los intereses***

del mes de Febrero del 2019 pues no pagaron el total del interés de dicho mes, más el importe que resulte por concepto de los intereses que se sigan generando hasta la fecha que los demandados hagan el pago total del capital que se les exige en el precitado inciso b) de este apartado.

d).- Para que se condene a los demandados al pago de la cantidad de \$94,500.00 (NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) por concepto de Pena Convencional a que se refiere el inciso C) de la CLAUSULA PRIMERA del último convenio modificatorio que celebré con los ahora demandados mismo que es base de la acción, en relación con la CLAUSULA DECIMA PRIMERA del contrato primario celebrado con los demandados.

e).- Por el pago de la cantidad de \$7,087.50 (SIETE MIL OCHENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.) por concepto de multa correspondiente al 25% del importe de los intereses que no fueron pagados a su vencimiento relativos al periodo de Marzo a Mayo del 2019, más la cantidad que resulte por dicho concepto y que se genere hasta el día que los demandados hagan el pago total de los intereses generados además del capital adeudado, de conformidad con lo convenido en la CLAUSULA CUARTA del contrato primario celebrado con los demandados y que es base de la acción que ahora se ejercita.

f).- Para que por sentencia firme y en caso de ser necesario, se ordene sea sacado a remate el inmueble hipotecado y con su producto se haga pago a la suscrita de todas y cada una de las prestaciones reclamadas".

Por otro lado, los demandados *** y *** dieron contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito presentado el primero de octubre de dos mil diecinueve -fojas de la cuarenta y cinco a la cuarenta y siete-, en el que niegan que a la parte actora le asista

acción o derecho alguno para reclamar las prestaciones que pretende en virtud de que se han estado cubriendo los intereses e incluso dicen haber sostenido conversaciones con la actora quien frente a varias personas les manifestó que no había problema mientras los intereses se siguieran cubriendo y se restituyera el capital el mes de mayo de dos mil diecinueve, oponiendo para tal efecto como excepción de su parte la de **sine actione agis**.

Haciéndose la aclaración, que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en sus contestaciones, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

IV.- Enseguida se procede al estudio de la vía Especial Hipotecaria intentada, misma que se considera **procedente**, por lo siguiente:

El Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece:

“Artículo 549.- *El juicio hipotecario es un procedimiento especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los artículos 1830 y 2785 del Código Civil”.

"Artículo 12.- *Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...*"

De lo anterior se desprende, que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- A) *La existencia de un crédito a favor del actor.*
- B) *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- C) *Que el crédito sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.*

En el caso concreto, se acreditan el primero y segundo de los supuestos que establece el artículo 549 antes aludido, pues la parte actora para justificar la acción intentada exhibió, lo siguiente:

A) La escritura pública ***, documento que consigna el **Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria** que celebraran la parte actora como acreditante y la parte demandada como acreditados, mismo que aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número *** *-fojas de la nueve a la doce-*;

B) La escritura pública ***, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número *** *-fojas diecisiete y dieciocho-*, la cual consigna el Primer **Convenio Modificadorio** realizado al Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción.

C) El instrumento notarial número ***, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo el número *** *-fojas veinticuatro y veinticinco-*, la cual consigna el Segundo **Convenio Modificadorio** realizado

al Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria fundatorio de la acción.

Documentales a las que esta autoridad les reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, cumpliéndose con el primero de los supuestos que, para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el diverso 549 del cuerpo normativo citado y que lo es, que la garantía conste en escritura debidamente registrada.

V.- En cuanto al tercer requisito de la acción incoada lo es el que el crédito se encuentre vencido o bien, se deba declarar que ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, lo que de igual forma se acredita.

En el caso, la actora intenta la acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada ha incumplido con los pagos convenidos, sosteniendo que la parte demandada adeuda algunos intereses ordinarios y demás anexidades, además de que el plazo otorgado en el segundo de los convenios modificatorios celebrados entre las partes ya se encontraba vencido al momento de entablar la demanda.

En ese tenor, la accionante ofreció las pruebas **documentales públicas**, consistentes lo siguiente:

❖ Instrumento notarial ***, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número *** *-fojas de la nueve a la doce-*, mismo que consigna el **Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria** celebrado entre las partes y del que se desprenden la existencia de obligaciones a cargo de los demandados *** y ***, quienes recibieron la cantidad inicial de ciento cuarenta mil pesos cero centavos moneda nacional

como capital mutuado –*cláusula primera*–, obligándose a devolverlo en su totalidad dentro de un plazo de doce meses contados a partir de la firma de dicha escritura –*cláusula segunda*–.

Dicha cantidad, devengaría intereses ordinarios desde la fecha en la que la parte acreditada recibió el capital y por todo el tiempo en el que exista el adeudo a razón del tres por ciento mensual pagaderos los días veintiuno de cada mes y, en caso de no cubrir de manera oportuna las cantidades a las que se encontraban obligados los demandados, se causaría una multa equivalente al veinticinco por ciento de los intereses mensuales correspondientes además de un recargo en todas y cada una de las cuotas mensuales que caigan en mora hasta el día de su pago a razón del cero punto dos por ciento –*cláusulas de la tercera a la quinta*–.

A fin de garantizar el pago puntual y preferente de las obligaciones contraídas con motivo de la celebración del contrato base de la acción, sin perjuicio de la obligación general que tienen los demandados de responder con todos sus bienes, constituyeron hipoteca en primer lugar y grado sobre el bien inmueble ubicado en *** –*cláusula novena*–, mismo que cuenta con una superficie de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

❖ Escritura pública ***, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número *** –*fojas diecisiete y dieciocho*–, la cual consigna el Primer **Convenio Modificadorio** realizado al Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, mediante el cual se fijó como capital mutuado

la cantidad de doscientos mil pesos cero centavos moneda nacional, en virtud de una nueva aportación de sesenta mil pesos cero centavos moneda nacional realizada por la acreditante, prorrogándose el plazo de pago por doce meses adicionales acordándose como nueva fecha de vencimiento el día veintiuno de marzo de dos mil dieciocho –*cláusula primera*-, haciendo la aclaración de que salvo dichas modificaciones, seguían vigentes las demás estipulaciones contenidas en el contrato original sin que con ello se deba entender una novación de deuda –*cláusula segunda*-.

❖ Instrumento notarial ***, registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número *** –*fojas veinticuatro y veinticinco*-, la cual consigna el Segundo **Convenio Modificador** realizado al Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria fundatorio de la acción, mediante el cual se fijó como capital mutuado la cantidad de trescientos quince mil pesos cero centavos moneda nacional, en virtud de una nueva aportación de ciento quince mil pesos cero centavos moneda nacional realizada por la acreditante, prorrogándose el plazo de pago por doce meses adicionales acordándose como nueva fecha de vencimiento el día veintitrés de marzo de dos mil diecinueve, y se modificó la pena convencional a noventa y cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional –*cláusula primera*-, haciendo la aclaración de que salvo dichas modificaciones, seguían vigentes las demás estipulaciones contenidas en el contrato original sin que con ello se deba entender una novación de deuda –*cláusula segunda*-.

Documentales que gozan de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código

Adjetivo Civil, esto al contener hechos legalmente afirmados por las autoridades de las que provienen.

Existe también la **confesional**, a cargo de *** y ***, desahogada en audiencia de fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte *-fojas de la ciento dieciséis a la ciento diecinueve-*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la parte actora *-fojas ciento once y ciento doce y ciento trece y ciento catorce respectivamente-*, probanza que se valora de conformidad con lo establecido por el artículo 337 del Código Procesal Civil del Estado, en virtud de haber sido hecha en juicio por personas capacitada para obligarse, en pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y de hechos propios y concernientes al negocio, de la cuales se advierte lo siguiente:

El demandado *** respondió que **sí** es cierto lo siguiente:

➤ Que reconoce haber celebrado de forma conjunta con su esposa *** un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria el día veintiuno de junio de dos mil dieciséis en virtud del cual la actora les hizo entrega de la cantidad de ciento cuarenta mil pesos, constituyéndose así en parte deudora, y que posteriormente dicho acto jurídico fue modificado en sus términos por dos convenios modificatorios celebrados los días veintiuno de marzo de dos mil diecisiete y veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, habiéndose otorgado como garantía del pago puntual y preferente de las obligaciones contraídas por los acreditados Hipoteca en primer lugar y grado respecto del inmueble objeto del presente negocio *-posiciones primera, segunda, tercera, cuarta y octava-*.

➤ Que reconoce que dentro de dicho contrato se pactó que se generarían intereses ordinarios a razón del tres

por ciento mensual, otorgándose un plazo de doce meses contados a partir de la firma de la escritura original *–posiciones quinta y séptima–*.

➤ Que de acuerdo con el primer convenio modificatorio celebrado entre las partes se prorrogó el plazo de pago por doce meses adicionales contados a partir de la firma del contrato basal, acordándose como nueva fecha de vencimiento el día veintiuno de marzo de dos mil dieciocho y fijándose como nuevo importe del capital mutuado la cantidad de doscientos mil pesos *–posición décima–*.

➤ Que de acuerdo con el segundo convenio modificatorio celebrado entre las partes se prorrogó el plazo de pago por doce meses adicionales contados a partir de la firma del primero de los contratos modificatorios, estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el día veintitrés de marzo de dos mil diecinueve y fijándose como nuevo importe del capital mutuado la cantidad de trescientos quince mil pesos *–posición décima primera–*.

➤ Que reconoce que a partir del mes de marzo de dos mil diecinueve omitió cumplir con el pago de los intereses generados, siendo que además se encuentra insoluto el total del capital recibido más todas sus anexidades legales *–posiciones décima segunda y décima cuarta–*.

Por su parte, *** reconoció como **cierto**:

➤ Que reconoce haber celebrado de forma conjunta con su esposo *** un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria el día veintiuno de junio de dos mil dieciséis en virtud del cual la actora les hizo entrega de la cantidad de ciento cuarenta mil pesos, constituyéndose así en parte deudora, y que posteriormente dicho acto jurídico fue modificado en sus términos por dos convenios

modificatorios celebrados los días veintiuno de marzo de dos mil diecisiete y veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, habiéndose otorgado como garantía del pago puntual y preferente de las obligaciones contraídas por los acreditados Hipoteca en primer lugar y grado respecto del inmueble objeto del presente negocio *-posiciones primera, segunda, tercera, cuarta y octava-*.

➤ Que reconoce que dentro de dicho contrato se le otorgó un plazo de doce meses contados a partir de la firma de la escritura original y en caso de que la parte acreedora tuviera que promover juicio para obtener el pago del capital dispuesto, se obligó a pagar como pena convencional la cantidad de cuarenta y dos mil pesos cero centavos moneda nacional *-posiciones séptima y novena-*.

➤ Que de acuerdo con el primer convenio modificatorio celebrado entre las partes, se prorrogó el plazo de pago por doce meses adicionales contados a partir de la firma del contrato basal, acordándose como nueva fecha de vencimiento el día veintiuno de marzo de dos mil dieciocho y fijándose como nuevo importe del capital mutuado la cantidad de doscientos mil pesos *-posición décima-*.

➤ Que de acuerdo con el segundo convenio modificatorio celebrado entre las partes, se prorrogó el plazo de pago por doce meses adicionales contados a partir de la firma del primero de los contratos modificatorios, estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el día veintitrés de marzo de dos mil diecinueve y fijándose como nuevo importe del capital mutuado la cantidad de trescientos quince mil pesos, haciendo la aclaración de que dicha cantidad fue el importe total, es decir, no se le entregó la misma con motivo de la celebración del segundo convenio modificatorio, sino que la cantidad otorgada inicialmente fue

incrementada hasta fijarse en dicho monto –*posición décima primera*–.

➤ Que reconoce que el interés relativo a febrero de dos mil diecinueve omitió pagarlo de manera completa quedando a deber la cantidad de cinco mil quinientos noventa y dos pesos cincuenta centavos moneda nacional, siendo que además se encuentra insoluto el total del capital recibido más todas sus anexidades legales –*posiciones décima tercera y décima cuarta*–.

En ese tenor, la parte actora en el punto de hechos tres, indica que el plazo normal pactado para cubrir el crédito ha vencido desde el veintitrés de marzo de dos mil diecinueve y, que la parte deudora ha sido omisa en cubrir las mensualidades correspondientes, correspondiéndole a la parte demandada la carga de la prueba a fin de acreditar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, el cumplimiento de sus obligaciones y no su incumplimiento al actor, pues basta al demandante demostrar de la existencia de las obligaciones a cargo de la parte demandada para que ésta tenga que acreditar su cumplimiento.

Lo anterior, encuentra apoyo en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro 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”.*

Así, en términos del artículo 235 del Código Procesal Civil antes invocado, le corresponde a la parte demandada probar que se encuentra al corriente en el pago de sus obligaciones contractuales, o bien, las excepciones

que hubieren opuesto, siendo que para tal efecto ofreció la **documental privada**, consistente en veintitrés copias fotostáticas de fichas de depósito realizados en la institución bancaria denominada *** a la cuenta *** cuyo titular es *** – *fojas de la setenta y ocho a la cien-*.

Probanza que carece de valor probatorio, esto por tratarse de copias simples sin que su contenido se encuentre adminiculado con alguna otra prueba, aunado a que de la misma se advierte, que los depósitos fueron efectuados a una cuenta a nombre de un tercero, sin que el mismo resulte ser parte del presente negocio, por lo que en nada beneficia a la parte oferente.

Sustenta la anterior consideración, la Jurisprudencia Civil, con Número de Registro: 172557, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007, Tesis: I.3o.C. J/37, Página: 1759, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles”.*

Ahora bien, con las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y**

humana, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se benefician los intereses de la actora, ello toda vez que de las constancias se desprende la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada y de la misma manera se evidencia su incumplimiento, además de que es dable declarar que el plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación de pago *-veintitrés de marzo de dos mil diecinueve-*, se encuentra vencido, por lo que resulta **infundada e improcedente** la **excepción sine actione agis** opuesta por los demandados, al haber omitido acreditar la realización de los pagos que mencionan haber hecho, resultando **procedente la acción** de pago que la hipoteca garantiza incoada por la accionante.

VI.- En mérito de lo expuesto y fundado se declara procedente la vía especial hipotecaria.

Se declara que la actora ***, probó los hechos constitutivos de su acción de pago de crédito garantizado con hipoteca y la parte demandada *** y ***, no acreditaron sus excepciones y defensas.

Se declara que el plazo para cubrir el crédito consignado en el contrato base la acción se encuentra vencido.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de trescientos quince mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de suerte principal, de conformidad con la cláusula primera del Segundo Contrato Modificadorio.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de cinco mil quinientos noventa y dos pesos cincuenta centavos moneda nacional por concepto de adeudo de los intereses ordinarios generados en el mes de

febrero de dos mil diecinueve, además de la cantidad que resulte por los intereses ordinarios a razón del tres por ciento mensual, generados a partir del veintiuno de marzo de dos mil diecinueve más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa regulación legal en ejecución de sentencia, en términos de la cláusula tercera del contrato basal.

Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a favor de la actora ***, la multa correspondiente al importe de los intereses que no fueron pagados a su vencimiento *-lo que en realidad se traduce en intereses moratorios-*, generados a partir del veintidós de febrero de dos mil diecinueve -únicamente en relación al monto adeudado-, y del veintidós de marzo de dos mil diecinueve y hasta el pago total del adeudo, a razón del cero punto cero ocho por ciento mensual, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, toda vez que de conformidad con la cláusula cuarta del contrato base de la acción, se debe realizar la suma de dichos conceptos *-multa (25% de los intereses mensuales correspondientes)-*, y los intereses ordinarios *-3% mensual-*, da como resultado el de 3.75%, mismo que excede el treinta y siete por ciento anual *-tres punto cero ocho por ciento mensual-*, que establece como límite el numeral 2266 del Código Civil del Estado.

Se condena a los demandados *** y ***, al pago de la cantidad de noventa y cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional a favor de *** por concepto de pena convencional *-traducido en costas-*, esto de conformidad con lo establecido en la cláusula primera, inciso C, del Segundo Convenio Modificadorio del contrato base de la acción.

Hágase trance y remate del inmueble hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su producto páguese a la parte acreedora 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.

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 intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que la actora ***, probó los hechos constitutivos de su acción de pago de crédito garantizado con hipoteca y la parte demandada *** y ***, no acreditaron sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se declara que el plazo para cubrir el crédito consignado en el contrato base la acción se encuentra **vencido**.

Quinto.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de trescientos quince mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de **suerte principal**.

Sexto.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a la actora ***, la cantidad de cinco mil quinientos noventa y dos pesos cincuenta centavos moneda nacional por concepto de adeudo de los intereses ordinarios generados en el mes de febrero de dos mil diecinueve,

además de la cantidad que resulte por los **intereses ordinarios** a razón del tres por ciento mensual, generados a partir del veintiuno de marzo de dos mil diecinueve más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa regulación legal en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena a los demandados *** y ***, a pagar a favor de la actora ***, la **multa** correspondiente al importe de los intereses que no fueron pagados a su vencimiento *-lo que en realidad se traduce en intereses moratorios-*, generados a partir del veintidós de febrero de dos mil diecinueve *-únicamente en relación al monto adeudado-*, y del veintidós de marzo de dos mil diecinueve y hasta el pago total del adeudo, a razón del cero punto cero ocho por ciento mensual, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se condena a los demandados *** y ***, al pago de la cantidad de noventa y cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional a favor de *** por concepto de **pena convencional** *-traducido en costas-*.

Noveno.- Hágase **trance** y **remate** del inmueble hipotecado que se describe en esta misma sentencia y con su producto páguese a la parte acreedora 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.

Décimo.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 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 primero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.

**JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA**

La Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la sentencia que antecede se publicó con fecha treinta de junio de dos mil veintiuno.- Conste.-

L'ALPR/dads

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, 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 0749/2019, dictada en fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de veinte 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 suprimieron datos de las partes, así como del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-