

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

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticinco de mayo 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, siendo su estado el 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 éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.*

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

**II.-** El suscrito Juez es **competente** para conocer de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 fracción III del citado código, que establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, en el caso que nos ocupa, se ejercita una acción real *-hipotecaria-* respecto de un bien inmueble situado en la Ciudad de Aguascalientes, es decir, en el ámbito de competencia de este Tribunal.

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

**“A).-** *Para que mediante Sentencia Ejecutoria se declare que el plazo del pago se encuentra totalmente vencido de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebré con la ahora demandada \*\*\*, en su carácter de Deudora y Garante Hipotecario, por las razones que en el capítulo de hechos de esta demanda se expresaran.*

**B).- El pago de la cantidad de \$93,500.00 (NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de capital dado en mutuo, cantidad que se reclama en virtud de que la demandada realizó abonos a capital por lo cual solo se le requiere por el pago correspondiente a la cantidad antes señalada.**

**C).- El pago de los intereses normales y moratorios que se han vencido desde el mes de diciembre del año 2018, así como los que se sigan venciendo a razón del 3.08% mensual por ambos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil vigente en el Estado y que se convinieron en el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, tal y como se estipuló en las Cláusulas Tercera y Cuarta del referido Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria.**

**D).- El pago de la cantidad de \$34,500.00 (TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de penalidad por el incumplimiento de pago, y de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Novena del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, entendiéndose ésta como cláusula penal y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1721 y 1725 del Código Civil en vigor, estipulándose la pena por el simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria.**

**E).- El pago de los gastos y costas que se originen en 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 necesidad de ejercitar la presente acción, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato”.**

Precisándose, que lo señalado por la parte actora en la demanda se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, la demandada \*\*\*, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra pese haber sido debidamente notificada, tal y como se desprende de la cédula de notificación que obra en autos –*fojas sesenta y cinco y sesenta y seis*-, por lo que mediante auto de fecha treinta de marzo de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo –*foja setenta y uno*-.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 de nuestro Código Procesal de la materia.

**IV.-** Enseguida se procede a analizar la acción real hipotecaria ejercitada por \*\*\*, la cual se considera procedente en atención a lo siguiente:

El artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes establece que:

**“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 de pago se haya cumplido o que deba anticiparse conforme a lo previsto en los Artículos 1830 y 2785 del Código Civil”.*

Por su parte, el artículo 12 del mismo ordenamiento legal, dispone que:

**“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...”*

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

- A) *La existencia de un crédito a favor de la actora.*
- B) *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- C) *Que el crédito sea exigible por haber vencido el plazo para*

*cubrirlo o que dicho vencimiento deba anticiparse.*

Ahora bien, teniendo la parte actora la carga de la prueba a fin de demostrar los hechos constitutivos de su acción, exhibió la **documental pública**, consistente en el instrumento notarial \*\*\*, documento que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el número \*\*\*, satisfaciéndose el primer y segundo de los requisitos necesarios a fin de que proceda la acción hipotecaria que prevista por el artículo 549 del Código Procesal Civil antes aludido.

Siendo que dicho documento consigna el **Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria** celebrado entre \*\*\* como acreedora y \*\*\* en calidad de deudora *-fojas de la ocho a la catorce-*, probanza que merece pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y de la que, en lo que interesa, se obtiene lo siguiente:

Se entregó en mutuo la cantidad de ciento quince mil pesos cero centavos moneda nacional a la parte demandada, quien la recibió en efectivo a su entera satisfacción a la firma del contrato *-cláusula primera-*, obligándose a su vez a devolverla dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la firma de la mencionada escritura *-cláusula segunda-*.

Entre las partes se acordó, que la cantidad dada en mutuo generaría intereses normales a razón del dos punto cinco por ciento mensual, pagaderos por mensualidades vencidas los días dos de cada mes, a partir de la firma del instrumento y hasta que se realizara el pago total del capital otorgado sin necesidad de requerimiento previo y, en caso de que dichos intereses no fueran cubiertos en la forma convenida, se causarían además intereses moratorios sobre la suerte principal a razón del tres por ciento mensual, habiéndose establecido el consentimiento de ambas partes en relación con la coexistencia de dichos intereses *-cláusulas tercera y cuarta-*.

En ese tenor y a fin de garantizar el pago puntual y preferente de las obligaciones contraídas por la deudora con

motivo de la celebración del contrato en cita, sin perjuicio de la obligación general de responder con todos y cada uno de sus bienes *-cláusula quinta-*, constituyó a favor de la acreedora hipoteca en primer lugar y grado de preferencia respecto de la casa \*\*\*, inmueble inscrito bajo la cuenta catastral \*\*\* y que cuenta con una superficie noventa metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; \*\*\*.

Finalmente, la deudora acordó con la acreedora, que en caso de que se tuviese que promover juicio para obtener el pago y cumplimiento de las obligaciones contraídas, le pagaría a la actora además de los intereses que se causaran, la cantidad de treinta y cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de indemnización por los daños y perjuicios que le fueran causados como consecuencia del incumplimiento *-cláusula octava, fracción VI-*.

Por otro lado, existe la **documental privada**, consistente en la copia cotejada de un pagaré expedido a favor de \*\*\* como acreedora, valioso por la cantidad de ciento quince mil pesos cero centavos moneda nacional, suscrito el día dos de junio de dos mil dieciséis por \*\*\* en calidad de deudora *-foja siete-*, probanza a la que se le reconoce valor probatorio en términos del artículo 343 de nuestro Código Adjetivo Civil, esto al encontrarse robustecida con la documental pública valorada con antelación, toda vez que en el propio contrato fundatorio de la acción, se estableció que la cantidad dada en mutuo había sido recibida por la mutuaría a su entera satisfacción, renunciando con ello a la acción y/o excepción de dinero no entregado y el término para hacerlas valer, firmando para tal efecto un pagaré como prueba de la disposición del crédito otorgado *-cláusula primera del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria-*.

Así, 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, esto al quedar plenamente probado el acuerdo de voluntades y las obligaciones asumidas por la parte deudora, reflejándose un crédito a favor de la accionante y que el mismo se encuentra garantizado con hipoteca debidamente inscrita.

Por otro lado y por lo que ve al tercero de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, es decir, que el crédito se encuentre vencido o bien, que se deba declarar que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, en la especie de igual forma se acredita, toda vez que la actora intenta su acción bajo el supuesto de que la demandada ha incumplido con los pagos convenidos desde el mes de diciembre de dos mil dieciocho –hecho número *diez* de su escrito inicial de demanda-, aunado a que el plazo otorgado en el contrato basal celebrado entre las partes –seis meses (concluyendo el dos de diciembre de dos mil dieciséis)-, ya se encontraba vencido al momento de entablar la demanda generadora del presente negocio –veintiséis de julio de dos mil diecinueve-, lo anterior sin que la parte demandada hubiera ofrecido medio de convicción alguno a fin de desvirtuar las aseveraciones hechas por su contraria a efecto de acreditar haber cumplido con las obligaciones contraídas a su cargo con motivo de la celebración del contrato base de la acción, siendo que conforme a criterios jurisprudenciales, el pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde probarlo al obligado, mas no el incumplimiento a la actora.

Sustenta la anterior consideración, 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 a la actora”.*

**V.-** En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado,

se declara **procedente** la Vía Especial Hipotecaria, atendiendo a 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 mutuo con interés garantizado con hipoteca, mientras que la demandada \*\*\*, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

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

Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, la cantidad de noventa y tres mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de capital mutuado *-suerte principal-*.

Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, los intereses ordinarios y moratorios, calculados sobre la surte principal en su conjunto a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual a partir del dos de diciembre de dos mil dieciocho *-toda vez que la parte actora en el hecho diez de su escrito inicial de demanda manifestó que la parte demandada incumplió desde ese mes, siendo que del contrato fundatorio de la acción se advierte los plazos comenzaban a contar a partir de la fecha de la firma de la escritura (dos de junio de dos mil dieciséis), por lo que lo conducente es condenar a la parte demandada a partir de la fecha antes mencionada- y hasta el pago total del adeudo*, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, toda vez que si bien, la parte actora reclama los intereses a razón de una tasa diferente a la que fue pactada dentro del contrato fundatorio de la acción, el reclamo que hace resulta ser inferior a lo acordado, aunado a que el mismo se encuentra ajustado a lo establecido por el numeral 2266 del Código Civil del Estado.

Se condena a la demandada \*\*\*, al pago a favor de la actora \*\*\*, de la cantidad de treinta y cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, de conformidad con lo establecido

en la cláusula octava, fracción VI del contrato base de la acción, por concepto de indemnización *-lo que en realidad se traduce en un pacto en costas-*, pues de la cláusula a la que se hizo referencia se advierte, que los deudores se obligaron a realizar el pago de dicho concepto en el caso de que la acreedora tuviera que promover juicio para obtener el pago y cumplimiento de las obligaciones contraídas a cargo de la deudora.

Por lo anterior, se absuelve a la demandada \*\*\*, a pagar a favor de 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 octava, fracción VI del contrato basal *-indemnización traducida en costas-*, se 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 hiciere dentro del término de ley, de conformidad con lo que establece el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por todo lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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, 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 mutuo con interés garantizado con hipoteca, mientras que la demandada \*\*\*, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

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

**Quinto.-** Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, la cantidad de noventa y tres mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de capital mutuado *-suerte principal-*.

**Sexto.-** Se condena a la demandada \*\*\*, a pagar a la actora \*\*\*, los intereses ordinarios y moratorios, calculados sobre la surte principal en su conjunto a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual a partir del dos de diciembre de dos mil dieciocho y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

**Séptimo.-** Se condena a la demandada \*\*\*, al pago a favor de la actora \*\*\*, de la cantidad de treinta y cuatro mil quinientos pesos cero centavos moneda nacional, de conformidad con lo establecido en la cláusula octava, fracción VI del contrato base de la acción, por concepto de **indemnización** -*pacto en costas*-.

**Octavo.-** Se absuelve a la demandada \*\*\*, a pagar a favor de 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 octava, fracción VI del contrato basal -*indemnización traducida en costas*-, se estaría estableciendo una doble sanción por el mismo concepto.

**Noveno.-** 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.

**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 y firma el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa 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 en listas de acuerdos el veintiséis de mayo 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 1025/2019, dictada en fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de doce 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 del instrumento público al que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-