



## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintiocho de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, los autos del expediente **1326/2020** 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:

### CONSIDERANDOS:

**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.-** 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 segunda, las partes acordaron someterse a la jurisdicción de los tribunales de esta Ciudad de Aguascalientes.

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

**“a).-** Para que por sentencia, se declare la **terminación anticipada** del contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado el **veintidós de enero de dos mil diecinueve**, entre mi representada y los ahora demandados, el señor **\*\*\*\*\*** y la señora **\*\*\*\*\***, protocolizado en el instrumento público número **\*\*\*\*\***, el 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 2da (SEGUNDA) del municipio de AGUASCALIENTES.

**b).**- Para que, como consecuencia se condene a los demandados a la devolución del importe que se le otorgó en crédito mediante el contrato de Mutuo con Intereses y Garantía Hipotecaria que se reclama, siendo la cantidad de **\$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL)**, y demás consecuencias legales derivadas del contrato base de la acción.

**c).**- Para que se condene a los demandados, al pago del interés ordinario pactado a razón del **18% (DIECIOCHO POR CIENTO)** anual, mas el impuesto al Valor Agregado, de conformidad con la cláusula TERCERA del contrato base de la acción, mismos que se calcularán sobre los saldos insolutos hasta la total liquidación del adeudo, las cuales se adeudan desde el mes de agosto de dos mil diecinueve.

**d).**- Para que se condene a los demandados, al pago de los intereses moratorios pactados en el contrato base de la acción, razón del **72% (SETENTA Y DOS POR CIENTO)** anual, conjuntamente con el Impuesto al Valor Agregado, mismos que deberán calcularse sobre el saldo insoluto, conforme a la cláusula CUARTA del contrato base de la acción y que se generaron desde el mes de agosto del año dos mil diecinueve, hasta la total liquidación del adeudo.

**e).**- Para que, por sentencia definitiva, se condene a las partes demandadas, al pago por concepto de indemnización, a razón de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS MONEDA NACIONAL), por cada mes que se prolongue el incumplimiento, como sanción por retardo, de conformidad con lo pactado en la cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción, en virtud de que los demandados han dado causa y motivo para la reclamación de los mismos.

**f).**- Para que por sentencia definitiva, se condene a las partes demandadas, al pago de GASTOS E IMPUESTOS, tanto de la formalización del instrumento público anexo como fundatorio de la acción, así como de las comisiones, honorarios, derechos e impuestos tanto federales, como estatales y municipales, originados por la celebración del contrato, el reclamo de su cumplimiento, los gastos y derechos que se derivan de la inscripción y cancelación, así como los gastos de ejecución, de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

conformidad con lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato base de la acción, en virtud de que los demandados han dado causa y motivo para la reclamación de los mismos, habiendo generado la cantidad de \$1,260.00 (MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA NACIONAL), de acuerdo al recibo que se anexa a la presente.

**g).**- Para que se condene a las partes demandadas, al pago de los GASTOS Y COSTAS que se originen con la tramitación del presente juicio, en virtud de haber dado causa y motivo, por haber faltado al cumplimiento de sus obligaciones, dando motivo para la reclamación judicial del contrato de Mutuo con Interés y 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 **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, pese a que fueron debidamente emplazados, según se advierte de las cédulas de notificación que obran en fojas cuarenta y dos y cuarenta y siete de autos, omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que, se les tuvo por perdido su derecho para hacerlo, según se desprende del proveído de seis de mayo de dos mil veintiuno *-foja cincuenta y tres-*.

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 veintidós de enero de dos mil diecinueve, 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 treinta y uno de enero de dos mil diecinueve; 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 ciento cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional y la forma en que les fue entregada dicha cantidad; en la cláusula segunda, se estableció que la cantidad dada en mutuo se devolvería en una sola exhibición o mediante pagos parciales, dentro del plazo que no excediera de veinticuatro meses, además de estipularse que en caso de incumplimiento, se indemnizaría a la acreedora a razón de seis mil pesos cero centavos moneda nacional, por cada mes que se prolongara dicho incumplimiento, como sanción por retardo; 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, mas el impuesto al valor agregado; en la cláusula cuarta, se acordó el pago de un interés moratorio a razón de una tasa mensual del tres punto cero ocho por ciento mensual, mas el impuesto al valor agregado; en la cláusula séptima, la parte demandada en garantía del cumplimiento de las obligaciones constituyó hipoteca a favor de la parte actora respecto del lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta ciudad; en la cláusula octava, se acordó que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para cubrir el crédito, entre otras causas, si la parte acreditada dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de intereses o cualquier otro adeudo conforme al contrato; 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 avenida \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\* de esta



ciudad; en la cláusula décima primera se pactó que todos los pagos de gastos, comisiones, honorarios, derechos e impuestos federales, estatales o municipales, 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 de fuero común de Primera Instancia del Estado de Aguascalientes.

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 **cláusulas primera y segunda del fundatorio**, los demandados reconocieron y se obligaron a pagar la cantidad mutuada en un plazo que no excediera de veinticuatro meses a partir del veintidós de enero de dos mil diecinueve *-fecha de firma del contrato base de la acción-*.

Aunado a lo anterior, en la cláusula **octava inciso A)** 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 la parte demandada dejare de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de intereses o cualquier otro adeudo conforme al contrato.

Ahora bien, la actora en el punto seis de hechos del escrito de demanda, señala que los demandados dejaron de cubrir los intereses ordinarios desde agosto de dos mil diecinueve, por tanto, se actualiza de esa manera el supuesto previsto en la clausula octava inciso A) 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 **octava inciso A)** del fundatorio, es claro que el plazo para el pago del adeudo se encuentra vencido anticipadamente.

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

Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\*** a pagar a la parte actora, la cantidad de **\$150,000.00 (ciento**





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional),** por concepto de **suerte principal.**

Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, al pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, sobre la suerte principal, el primero a razón del uno punto cinco por ciento mensual; y, los segundos a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual, computados a partir del veintisiete de agosto de dos mil diecinueve *-toda vez que los pagos de intereses deberían de efectuarse dentro de los cinco días siguientes de cada mes a la fecha de firma del contrato (veintidós de enero de dos mil diecinueve), por lo cual, y dado que la parte actora señala que la demandada incumplió en el mes de agosto, dichos intereses comienzan a generarse en la fecha ya señalada-*, 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 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.

Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de indemnización – *pena convencional*- pactada en la cláusula segunda del contrato base de la acción, por cada mes de incumplimiento.

Se precisa que esta autoridad, estima procedente la prestación que antecede, ya que si bien es cierto, del contrato base de la acción se advierte que las partes pactaron el pago de intereses moratorios, sin embargo, en el caso particular, tanto los intereses moratorios como la pena convencional, según se desprende de las cláusulas segunda y cuarta del fundatorio, se fijaron convencionalmente como una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada, y por tanto, resulta viable que el acreedor exija el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena, ya que esta no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor puede exigir tanto el pago de la pena, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación.

Sustenta la anterior consideración, la contradicción de tesis 29/2006-PS, Época: Novena Época, Registro: 173523, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Enero de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 76/2006, Página: 289, que lleva por rubro y texto:





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**“PENA CONVENCIONAL. SU FINALIDAD ES MERAMENTE SANCIONADORA EN LA HIPÓTESIS DEL ARTÍCULO 1743 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y, POR ELLO, PUEDE SER RECLAMADA CONJUNTAMENTE CON EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS.** Como se advierte del contenido de sus artículos 1737 y 1743, el Código Civil del Estado de Nuevo León admite dos tipos de pactos referidos al evento de que una parte no cumpla con su obligación, uno en el que los contratantes fijan convencionalmente una prestación para el caso de incumplimiento total o parcial de una obligación y otro en el que los contratantes fijan convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada. En el segundo caso, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena; es claro, entonces, que aquí la pena no cumple una función compensatoria de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento, sino exclusivamente sancionadora del retardo o el cumplimiento en forma diversa de la convenida, de modo que en esta hipótesis el acreedor podrá exigir tanto el pago de la pena, como el de los daños y perjuicios moratorios (originados en el mero retardo en el cumplimiento) y el cumplimiento de la obligación. La explicación se encuentra precisamente en la ausencia de una finalidad compensatoria en esta modalidad de pena convencional, dado que se permite a un mismo tiempo tanto el cobro de la pena como la exigencia a la contraparte de cumplir con la obligación; ante tal ausencia de finalidad compensatoria, resulta que los eventuales daños y perjuicios no han podido ser fijados anticipadamente por las partes -como sí ocurre en el caso de la pena convencional establecida en términos del artículo 1737- y, por lo mismo, es factible la exigencia de su pago. Así, se comprende que la pena convencional exclusivamente sancionadora (fijada en términos del artículo 1743) y los intereses moratorios tienen finalidades distintas: aquélla, meramente sancionadora del retardo en sí mismo considerado o del cumplimiento en forma distinta de la acordada; éstos, como cuantificación de los daños y perjuicios derivados del retardo en el cumplimiento de una obligación. Por ello, las hipótesis en las que no exista incumplimiento total de una obligación, sino sólo retardo en su cumplimiento o un cumplimiento realizado en forma diversa a la pactada, y se pactó pena convencional para el evento de que acaecieran dichas circunstancias, puede hacerse válidamente el reclamo de los dos conceptos”.

Ahora bien, no obstante que las partes pactaron que dicha pena se generaría por cada mes que se prolongara el incumplimiento, empero, también lo es que acorde a lo dispuesto por el artículo 1722 del Código Civil del Estado, la pena no deberá exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, luego, si se toma en cuenta que acorde a lo dispuesto por el artículo 4° del ordenamiento legal en cita, la voluntad de los particulares no puede eximir la observancia de la ley, la pena en cuestión se generara durante el tiempo en que el monto de ésta no exceda el monto de la obligación principal.

Se absuelve a la parte demandada **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, por el pago de la cantidad de **mil doscientos setenta pesos cero centavos moneda nacional**, reclamada por la parte actora

en el inciso f) del capítulo de prestaciones, toda vez que del contrato base de la acción, en forma alguna se desprende que las partes hubieren acordado el pago de la misma, ni mucho menos que esta se encontraría a cargo de la parte demandada, máxime que la parte actora omite acreditar el monto reclamado.

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

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

**Cuarto.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\*** a pagar a la parte actora, la cantidad de **\$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de **suerte principal**.

**Quinto.-** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, al pago de los **intereses ordinarios y moratorios**, sobre la suerte principal, el primero a razón del uno punto cinco por ciento mensual; y, los segundos a razón del tres



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

punto cero ocho por ciento mensual, computados a partir del veintisiete de agosto de dos mil diecinueve –*toda vez que los pagos de intereses deberían de efectuarse dentro de los cinco días siguientes de cada mes a la fecha de firma del contrato (veintidós de enero de dos mil diecinueve)*, por lo cual, y dado que la parte actora señala que la demandada incumplió en el mes de agosto, dichos intereses comienzan a generarse en la fecha ya señalada-, 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 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 a los demandados **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de indemnización –*pena convencional*- pactada en la cláusula segunda del contrato base de la acción, por cada mes de incumplimiento. En el entendido, de que la pena en cuestión se generara únicamente durante el tiempo en que el monto de ésta no exceda el monto de la obligación principal.

**Séptimo.-** Se absuelve a la parte demandada **\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\***, por el pago de la cantidad de **mil doscientos setenta pesos cero centavos moneda nacional**, reclamada por la parte actora en el inciso f) del capítulo de prestaciones, por lo expuesto en el último considerando.

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

**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.

**Decimo.-** 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 primero.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, lo sentenció 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 Fabiola Morales Romo, hace constar que la presente resolución se publica el **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

L\MCMC/jagr

La licenciada **María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 **1326/2020**, dictada en fecha **veintiocho de junio de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **trece** 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, notario, ubicación del inmueble, instrumento notarial**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-