

Aguascalientes, Aguascalientes, **treinta de mayo de los mil diecinueve.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número *****/*****, en la vía especial **HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de ***** y *****, la que se resuelve bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"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 estos 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"*. Y estando citadas las partes o en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al presente asunto en virtud de ejercitarse acción de tal naturaleza y el inmueble se ubica dentro de esta Ciudad capital; además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de demandarse la terminación de un Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, así como el Convenio Modificatorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago de la cantidad adeudada y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de la demandada, contratos que constan en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, dándose los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria, cuando la acción consista en el pago de adeudo con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV. La actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Especial Hipotecaria a ***** Y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a).** *La declaración judicial de la tramitación del convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria y de convenio modificatorio a éste, celebrado en fecha posterior, que celebré con ***** y *****, en razón de que concluyo el plazo para la devolución del capital entregado en mutuo, pactados en dichos acuerdos de voluntades y por falta de cumplimiento de los demandados a las obligaciones estipuladas en los mismos, es decir, por la falta devolución de dicho capital y por falta de pago de intereses ordinarios sobre el capital insoluto, pactados en la cláusula segunda del convenio primigenio. Documentos fundatorios de la acción que constan en la escritura pública, pasada ante la Fe del Notario Público, que se exhiben en primer testimonio notarial junto con el presente escrito y que están*

relacionados entre sí, por lo pactado entre cada uno de ellos; **b).** La devolución y pago de la cantidad de \$380,000.00 (TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.). Cantidad que les fue mutuada a los demandados y que no ha sido devuelta por ellos a mi persona, como suerte principal, en términos de la obligación derivada de las cláusulas primera y segunda del convenio del reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria y de las cláusulas primera, tercera, sexta, séptima y octava del convenio modificatorio celebrado en fecha posterior que celebró aquel, señalando como el hecho número 9. de esta demanda; por razón de su incumplimiento a las obligaciones pactadas en estos acuerdos de voluntades, más sus accesorios; **c).** El remate, en pública subasta, del inmueble otorgado en garantía hipotecaria por los citados demandados por la ubicación, superficie, medidas y colindancias que más adelante se precisaran en el hecho marcado con el número 6. que esta demanda y que también obran en el antecedente único de la escritura que lo contiene y en la cláusula sexta del primer convenio base de la acción, esto para cubrir el pago de la cantidad mutuada reclamada más sus accesorios, haciendo efectiva la garantía pactada en dichos acuerdos de voluntades; **d).** El pago de intereses ordinarios del TRES POR CIENTO MENSUAL, desde la fecha en que se incurrieron en mora los demandados, señalada en el hecho 10. de este escrito de demanda, calculando sobre la cantidad mutuada de los reos, por mi parte y que no me ha sido devuelta, como consta en el citado convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria base de la acción en su cláusula segunda, durante todo el tiempo en que exista el adeudo de los demandados con mi parte hasta su pago total, adeudo reclamado en esta demanda; **e).** El pago de una compensación mensual de DOS POR CIENTO MENSUAL, por concepto de gastos de cobranza desde la fecha en que incurrieron en la mora los demandados señalado en el hecho 10. de este escrito de demanda, calculando sobre la cantidad mutuada a los reos, por mi parte y que no me ha sido devuelta, como consta en el citado convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria base de la acción en su cláusula segunda, durante todo el tiempo en que exista el adeudo de los demandados con mi parte hasta su pago total, adeudo reclamado en esta demanda. **f).** El pago de la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de pena convencional por el hecho en que me veo en la necesidad de promover

el presente juicio hipotecario para obtener el capital mutuado, como se desprende de la presente demanda, esto en términos de la cláusula octava del citado convenio de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria; g). El pago de gastos y costas que el presente juicio origine.". Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

Toda vez que los demandados ***** Y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.".

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a

lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, desprendiéndose de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a los demandados ***** y *****, se encuentran ajustados a derecho, pues se realizaron por medio de edictos un vez que se acreditó el desconocimiento general del domicilio de aquellos, lo anterior, con las razones que obran a fojas veintiséis y veintisiete de los autos, en las que el Notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos se cercioró que el domicilio señalado como de dichos demandados se encontraba solo y deshabitado, por lo que mediante auto de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, se ordenó recabar informes a diversas autoridades, obrando en autos los informes rendidos por Policía Ministerial, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, Dirección General de Catastro, Comisión Federal de Electricidad, Proactiva Medio ambiente CAASA y el Instituto Nacional Electoral, los que obran a fojas treinta y nueve, cuarenta y ocho, cuarenta y cuatro, treinta y seis, cuarenta y cinco y treinta y siete, respectivamente y todos de autos, que si bien la Comisión Federal de Electricidad proporcionó un domicilio ubicado en *****, se envió un escrito con la finalidad de localizarlos y emplazarlos, empero de la razón asentada por el notificador a quien se encomendó realizar dicha diligencia, se desprende que el domicilio indicado por dicha dependencia no existe, habiendo señalado con quien se entendió la misma que al ser una comunidad pequeña donde se lleva a cabo no conoce a los demandados como habitantes de la misma, razón por la cual ante el desconocimiento total del domicilio de dos demandados, se ordenó emplazarlos por medio de edictos en términos del artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y lo cual se realizó,

respecto al demandado ***** como así se advierte de las constancias que obran a fojas ciento cuatro a ciento trece de autos, aunado a que respecto a la demandada ***** de las constancias que obran a fojas ciento veintitrés a ciento treinta y tres de los autos, siendo que a pesar de lo anterior, los demandados indicados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

V. En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como constitutivos de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, de la Notaria Pública número ***** de las del Estado, de fecha dos de diciembre de dos mil trece, que obra a fojas de la ocho a la doce de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 331 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada, las partes de este juicio celebraron Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, ***** con el carácter de acreedora y de la otra parte ***** y ***** en calidad de deudores, por el que éstos reconocieron adeudar a aquélla la cantidad de doscientos veinte mil pesos, la que se obligaron a cubrir en el plazo de un año, que cubrirían intereses ordinarios mensuales a razón de una tasa del tres por ciento mensual, así como el haber constituido los deudores hipoteca en segundo lugar y grado a favor de la accionante, respecto del inmueble materia del presente juicio, contrato sujeto

a los demás términos y condiciones que emanan de la documental valorada, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen ***** de la Notaria Pública Supernumeraria número ***** de las del Estado, de fecha catorce de abril de dos mil quince, que obra agregada a fojas de la trece a la veinte de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada, las partes de este juicio celebraron Convenio Modificatorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria señalado al momento de valorar la prueba anterior, ***** con el carácter de acreedora y de la otra parte ***** y ***** en calidad de deudores, por el que éstos reconocieron adeudar a aquélla la cantidad de trescientos ochenta mil pesos, la que se obligaron a cubrir en el plazo de doce meses, modificando únicamente la cantidad reconocida como adeudo, el plazo, la constitución de hipoteca en el lugar y grado que le correspondiera, así como la penalidad pactada, continuando vigentes todos los demás términos pactados en el convenio original y que es el consagrado en la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha dos de diciembre de dos mil trece, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, contrato sujeto a los demás términos y condiciones que emanan de la documental valorada, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte oferente, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado

la celebración del contrato base de la acción, así como el contrato modificatorio a aquél, de donde se desprende la obligación asumida por la parte demandada, de pagar la cantidad reconocida como adeudo, así como los intereses normales pactados, en el plazo de doce meses, por tanto, corresponde a los demandados la carga de la prueba respecto al pago de los mismos, por lo que si la parte actora sostiene que la parte demandada dejó de cubrir los intereses normales a partir de la correspondiente al dos de junio de dos mil quince, así como la cantidad total reconocida como adeudo, corresponde a los demandados la carga de la prueba, y no obstante esto no aportó elemento de prueba alguna para tal fin, de donde surge presunción grave de que no han cumplido con la obligación de pago señalada; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, misma que resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

VI. Con las pruebas antes señaladas y alcance probatorio que se les ha concedido, se acreditan los hechos de la demanda y con ellos justifica la actora los elementos de procedibilidad de la acción que ha hecho valer, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales.

En efecto, con los elementos de prueba aportados, la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).** La existencia del Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria,

que en fecha dos de diciembre de dos mil trece celebraron las partes de este juicio, de una parte **** como acreedora y de la otra parte ***** y ***** con el carácter de deudores, mediante el cual éstos reconocieron adeudar inicialmente la cantidad de doscientos veinte mil pesos, cantidad sobre la cual los demandados se obligaron a cubrir intereses normales a razón del tres por ciento mensual, además el haberse obligado a cubrir una penalización en caso de que se tuviera que tramitar juicio para el cobro de dicho adeudo por la cantidad de setenta mil pesos, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera y octava del Contrato basal; igualmente se encuentra acreditado en autos que las partes modificaron dicho acuerdo de voluntades, pues celebraron el día catorce de abril de dos mil quince, Convenio Modificatorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, ***** con el carácter de acreedora y de la otra parte ***** y ***** con el carácter de deudores, mediante el cual estos reconocieron adeudar la cantidad total de TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS, habiéndose modificado lo pactado en las cláusulas primera, tercera, sexta, séptima y octava del convenio originario, habiendo pactado como penalización para el caso de que se tuviera que instaurar juicio la cantidad de cien veinte mil pesos, según se desprende de las cláusulas primera y octava, del convenio modificatorio; como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675, 1677, 1715 y 2264 del Código Civil vigente en el Estado y que son el consentimiento y el objeto para la celebración del acto jurídico que se consigna en los contratos base de la acción; **B)**. Queda acreditado también, que las obligaciones de los demandados y derivadas del fundatorio de la acción, quedaron garantizadas con la constitución de hipoteca en el lugar y grado que le corresponda del siguiente bien inmueble: terreno y

construcción ubicada en la calle *****, número *****,
lote número *****, de la manzana ***** del
fraccionamiento *****, de esta Ciudad, con una
superficie de ***** milímetros cuadrados, con las
siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en
***** milímetros, con el lote número *****,
AL SURESTE en ***** metros, con el lote número *****,
NOROESTE, en ***** metros con la calle *****,
y AL SUROESTE, en ***** metros ***** milímetros, con el
lote número *****, como así se advierte de la
cláusula tercera del Convenio Modificadorio del
Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria
basal, que por tanto, se da la hipótesis normativa
que contempla el artículo 2769 del Código Civil
vigente en el Estado; **C)**. El haber estipulado en la
cláusula tercera del Convenio Modificadorio del
Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria
basal, como plazo para el pago de la cantidad dada en
mutuo el de doce meses contados a partir de la firma
de dicho acuerdo de voluntades en la escritura en que
se consigna el contrato y que se llevó a cabo en la
misma fecha de su celebración, luego entonces el
plazo de los doce meses concluyó el trece de abril de
dos mil dieciséis; y **D)**. Que a la fecha en que se
demanda y que fue el veintitrés de junio de dos mil
dieciséis ya había transcurrido el plazo estipulado
para el pago de la cantidad dada en mutuo y no
obstante esto los demandados no justificaron el
cumplimiento de las obligaciones de pago que derivan
del Contrato basal.

VII. En mérito de los considerandos que
antecedan, se declara que le asiste derecho a la
parte actora, para exigir de esta Autoridad se
declare terminado el plazo que fue convenido por las
partes en los fundatorios de la acción para el
cumplimiento de la obligación principal, dado que el
plazo convencional estipulado fue de doce meses y si
el Convenio Modificadorio del Reconocimiento de

Adeudo con Garantía Hipotecaria basal, se celebró el catorce de abril de dos mil quince, luego entonces el mismo concluyó el trece de abril de dos mil dieciséis y la demanda se presentó el veintitrés de junio de dos mil dieciséis, por lo que se declara terminado dicho plazo de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, al establecer que desde que se perfeccionan los contratos mediante el consentimiento de quienes los celebran, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse; en consecuencia de lo anterior, se condena a ***** y ***** a cubrir a ***** la cantidad de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS** por concepto de suerte principal, en observancia a lo que establecen los artículos supra citados, así como 1824, 1882 y 1933 también del Código antes invocado.

También se condena a los demandados al pago de intereses normales sobre la suerte principal, a una tasa del tres por ciento mensual, generados del tres de mayo de dos mil quince y hasta que se haga pago total del crédito adeudado, al haberse acreditado que incumplió a partir del pago que debía realizar el dos de junio de dos mil quince, así como que los pagos de dichos intereses serían por mensualidades vencidas, que por tanto, no cubrió los generados a partir de la fecha indicada en primer término, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado y lo estipulado en la cláusula segunda del Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria basal, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Respecto a la compensación mensual que reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda, en específico en el inciso E) del proemio de aquella, **se absuelve** a los demandados ***** y ***** de su pago, toda vez que señala que los mismos son

como gastos de cobranza y que fueron pactados por las partes en la cláusula segunda del Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, del que se advierte que es por este concepto, por lo que, atendiendo a lo que se entiende por gastos de cobranza y que es los erogados por la parte acreedora para hacer efectivo el crédito a su favor, se tiene que se refiere a actos realizados con dicho fin, sin que la parte actora justificara dentro del juicio haber realizado los mismos y que con ello hubiere erogado gasto alguno en relación a la cobranza del crédito adeudado, de ahí que no pueda repetir en contra de los demandados y, que por tanto, se les absuelva a estos en su pago.

Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de la cantidad de **SETENTA MIL PESOS**, por concepto de pena convencional, atendiendo a lo reclamado por la parte actora y con fundamento en lo que establece el artículo 82 de Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que las sentencias serán congruentes con lo solicitado por las partes, pues así lo reclama en el inciso F) del proemio del escrito inicial de demanda, pues las partes en el contrato basal, en específico en la cláusula décima, establecieron que para el caso de que la parte acreedora o quien sus derechos represente, tuviera que promover juicio para obtener el pago del capital, ya sea por vencimiento natural del plazo estipulado o por vencimiento anticipado del mismo, la parte deudora, se obliga a cubrirle la cantidad de ciento veinte mil pesos, por lo que si la cantidad reclamada es menor, procede condenar a los demandados a aquélla por concepto de pena convencional, por el simple hecho de que se vea en la necesidad de promover juicio, siendo que en autos se ha acreditado el incumplimiento en que incurrieron los demandados y que la parte actora accionó para que le fuera

cubierta la cantidad dada en mutuo y sus anexidades, procede condenarlos al pago de dicha penalidad, lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que las partes pactaron que en caso de que el acreedor tuviera que acudir a juicio, la deudora le cubriría la cantidad de ciento veinte mil peso, de los que pide únicamente la cantidad de setenta mil pesos por concepto de pena convencional, a la que se ha condenado a ***** y ***** como sí se advierte de líneas anteriores, a pesar de considerarse perdidosa a dicha demandada al haber reclamado la parte actora el pago de la pena convencional, **se absuelve** a los demandados del pago de gastos y costas que se le reclaman como prestación diversa a la pena convencional a que fueron condenados, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido al resolver la contradicción de tesis 4/2013 por el Pleno del Trigésimo Circuito, al emitir la jurisprudencia número PC.XXX. J/5 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro tres, febrero de dos mil catorce, tomo II, de la materia civil, página mil seiscientos cuarenta y tres de la Décima Época, con número de registro 2005644, que a la letra establece:

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.

En mérito de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado, virtud a que esta norma indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los mismos.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 25, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 142 fracción II, 223 al 228, 551, 552 al 554, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la actora ***** y que esta probó su acción.

SEGUNDO. Que los demandados ***** y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Se declara terminado el plazo estipulado por las partes para el cumplimiento de la obligación principal, que emanó del Convenio de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria, así como del Convenio Modificatorio del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria base de la acción, toda vez que a la fecha en que se demandó y que fue el veintitres de junio de dos mil dieciséis, ya había concluido el plazo pactado por las partes.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** y ***** a pagar a ***** la cantidad de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS** por concepto de capital, además a pagar sobre ésta intereses normales, los que se regularán en ejecución de sentencia conforme a las bases vertidas en el último considerando de esta resolución.

QUINTO. Se condena a los demandados ***** y ***** a cubrir a la actora ***** la cantidad de **SETENTA MIL PESOS** por concepto de pena convencional.

SEXTO. Se absuelve a los demandados de cubrir a la actora la prestación marcada con los incisos E) y G) del proemio de demanda, por las razones y fundamentos vertidos en el último considerando de esta resolución.

SÉPTIMO. En virtud de lo antes determinado sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, si ésta no lo hace dentro del término de ley.

OCTAVO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, o ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos, licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve**. Conste.

L' SPDL/Miriam*