

Aguascalientes, Aguascalientes, a  
veintinueve de marzo de dos mil diecinueve.-

**V I S T O S** los autos del expediente número  
**\*\*\*\*\*** relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**  
promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** y siendo  
su estado de dictar **sentencia definitiva** se  
procede a 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 establece: "**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.**" y estando citadas las  
partes para oír sentencia se procede a dictar la  
misma de acuerdo a lo que establece la norma en  
cita.-

II.- Esta autoridad es competente para  
conocer de la presente controversia, atento a lo  
que disponen los artículos 137 y 138 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado pues el  
primer numeral invocado dispone que es juez

competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable y el segundo numeral citado dispone que hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez a quien se someten y en el caso que nos ocupa en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato basal las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de esta ciudad y renunciaron a cualquier otro fuero de domicilio que llegaren a adquirir, por lo que resulta competente esta autoridad.-

**III.-** Es procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda se declare la terminación del plazo establecido para el pago y cumplimiento del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y como consecuencia, el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte del demandado, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, por tanto se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado,

preceptos que señalan que es procedente la vía Hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del mutuo 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 \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- El cumplimiento y terminación del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, por la razón de que el demandado no cumplió con la cláusula segunda del contrato base de la acción que establece que él debió devolver el importe de la suerte principal establecida en la cláusula primera a los doce meses de la firma del contrato en mención, es decir, el treinta de octubre de dos mil diez.- B).- El pago de la cantidad de CIEN MIL PESOS por concepto de suerte principal.- C).- El pago de la cantidad que resulte de aplicar la pena establecida en la cláusula segunda debido al incumplimiento en la devolución del importe del crédito, esto es, un cinco por ciento mensual sobre la suerte principal desde el treinta de octubre de dos mil diez hasta la total liquidación del adeudo.- D).- El pago de la cantidad que resulte de aplicar la pena convencional estipulada en la cláusula octava, es decir el cinco por ciento mensual del importe del presente crédito, desde que se dio inicio al presente juicio hasta que se liquide totalmente el adeudo.- E).- Para que haga entrega inmediata del bien hipotecado en los términos de la cláusula novena del contrato base de la acción.- F).- Por 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 del Estado.-

El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda entablada en su contra, y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial:

**“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.”.- **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil).**-

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 de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que al no haberse ubicado al demandado ya mencionado en el domicilio que se proporcionó por la parte actora como el del mismo se ordenaron oficios de búsqueda, habiéndose obtenido un domicilio y en el cual se intento la búsqueda sin resultados positivos, razón por la cual al haberse agotado su búsqueda, mediante auto de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho se ordenó emplazar mediante edictos a \*\*\*\*, mismos que se realizaron y se encuentran agregados a los autos de la foja ciento noventa y cinco a la doscientos dos de autos, razón por la cual, se dio cumplimiento a lo previsto por el artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es decir, se agotó la búsqueda del demandado y al no habersele encontrado, se hizo el emplazamiento mediante edictos, razón por la cual el mismo se encuentra debidamente emplazado al juicio en términos de lo establecido por los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 114 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.-

**V.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado

establece lo siguiente: "**El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.**". Atendiendo a lo anterior, la parte actora expone en su escrito de demanda, una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige el precepto legal invocado, ofreció y se le admitieron pruebas, **valorándose en la medida siguiente:**

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio notarial de la escritura dos mil quinientos cuarenta y seis, del volumen XXXVIII, de fecha treinta de octubre de dos mil nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número \*\*\*\*, libro \*\*\*\*, de la Sección Segunda del municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes el once de diciembre de dos mil nueve, visible de la foja cuatro a la seis de autos; concediéndole pleno valor probatorio en términos de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues consigna el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado entre \*\*\*\*\* como acreedora con el demandado \*\*\*\*\*, como deudor y garante hipotecario, en los términos y condiciones que del mismo se desprenden, además que en garantía del crédito otorgado en el contrato de referencia, la demandada constituyó hipoteca sobre el siguiente

bien: Solar urbano identificado como lote número \*\*\*\*, de la manzana número \*\*\*\*\*, de la zona número uno, así como la casa habitación sobre él edificada marcada con el número \*\*\*\*\*, del poblado San Francisco de los Romos, Aguascalientes, con una superficie de CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en siete metros, veintinueve centímetros, con solar número dos; AL SURESTE, en veinte metros, veinte centímetros cuadrados, con el solar número nueve; AL SUROESTE, en siete metros, cuarenta y nueve centímetros con la calle \*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en veinte metros, diecinueve centímetros, con el solar número once, propiedad que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*\*, a fojas cuatrocientos noventa y nueve, del Libro número \*\*\*\* de la Sección Primera, del Municipio de San Francisco de los Romos, de fecha tres de agosto de dos mil uno.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad, la cual resulta favorable a la parte actora por las razones dadas al momento de valorar la prueba señalada en párrafo anterior y que se

tienden por reproducidas como si a la letra lo fueran en obvio de espacio y tiempo.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que a foja veintitrés de autos es visible un recibo de fecha dieciséis de agosto de dos mil once, donde se asienta que la parte actora recibió la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS por los conceptos que ahí se mencionan, sin embargo, la misma no puede ser tomada en consideración en razón de que mediante auto de fecha siete de octubre de dos mil once, no se acordó favorable su petición de exhibición por las razones que en el mismo se expresan, por lo cual, aún cuando obre físicamente agregado a los autos, no puede ser valorada como prueba en este juicio, teniendo apoyo lo antes expuesto en el siguiente criterio:

***“PRUEBAS DOCUMENTALES, VALORACIÓN DE LAS. IMPLICAN QUE JURÍDICAMENTE Y NO DE FACTO EXISTAN EN EL PROCESO (CÓDIGO DE COMERCIO).***

*La autoridad no tiene facultad legal para valorar pruebas documentales que técnica y jurídicamente no existan en autos, aunque sí consten ahí, pues si tales probanzas no están recibidas en forma alguna mediante resolución judicial para estar en aptitud de valorar esos medios de convicción, primero deben recibirse expresamente en el juicio, o cuando menos que no exista acuerdo previo que condicione su recepción en un periodo probatorio, en razón de que no basta con que estén materialmente agregadas en autos si no hay determinación de la autoridad que sancione su recepción de una u otra forma.” Registro No. 198488, Localización: Novena Época, Instancia:*



**Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta V, Junio de 1997, Página: 649, Tesis: VII.2o.C. J/7 Jurisprudencia, Materia(s): Civil,**

**PRESUNCTORIAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado con el contrato basal, la obligación del demandado de cubrir el mutuo otorgado mediante el mismo y si afirma la parte actora que el demandado no cubrió el mismo a pesar de que ha terminado el plazo para ello pactado, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, correspondía al demandado demostrar el pago de lo anterior, ya que exigir esto a la actora equivaldría a obligarla a probar una negación que no encuadra en ninguno de los supuestos de artículo 236 del Código Procesal Civil vigente del Estado; por otra parte perjudica a la actora la presunción legal que se desprende del artículo 1725 del Código Civil vigente en el Estado, pues la pena convencional establecida en la cláusula OCTAVA del contrato basal se estableció para el caso de que la acreedora se viera en la necesidad de reclamar el cumplimiento, rescisión o terminación de ese contrato en la vía judicial, el cual sería a razón del cinco por ciento mensual del importe de dicho crédito hasta la total liquidación del adeudo, es decir, se fijó como compensación para el caso de que se diera tal

su ruego y por ende, no puede condenarse a su pago además de los intereses moratorios; presuncional a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado.-

**VI.-** Pues bien, con los elementos de prueba aportados y con el valor probatorio que se les ha otorgado a los mismos, se declara que la parte actora acreditó su acción pues ha demostrado fehacientemente los hechos de la demanda y con ellos: **A).-** La existencia del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha treinta de octubre de dos mil nueve, celebró la actora \*\*\*\*\* en su calidad de acreedora y de la otra parte el demandado \*\*\*\*\* como deudor y garante hipotecaria, contrato por el cual éste recibió de aquella la cantidad de CIENTO MIL PESOS, cantidad a cubrir en un plazo máximo de doce meses contados a partir de la firma del contrato fundatorio (treinta de octubre de dos mil nueve), siendo que la demanda se interpuso el once de mayo de dos mil once, además se acreditó el haberse obligado el demandado a cubrir intereses moratorios a razón del cinco por ciento anual. Como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675 y 2255 del Código Civil del Estado.- **B).-** Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada y derivadas del

contrato base de la acción, el demandado \*\*\*\*\* constituyó hipoteca sobre del siguiente bien: solar urbano identificado como lote número \*\*\*\*, de la manzana número \*\*\*\*, de la zona número uno, así como la casa habitación sobre él edificada marcada con el número \*\*\*\*, del poblado San Francisco de los Romos, Aguascalientes, con una superficie de CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS con las siguientes medidas y colindancias. AL NORESTE, en siete metros, veintinueve centímetros, con solar número dos; AL SURESTE, en veinte metros, veinte centímetros cuadrados, con el solar número nueve; AL SUROESTE, en siete metros, cuarenta y nueve centímetros con la calle \*\*\*\*\*; y, AL PONIENTE, en veinte metros, diecinueve centímetros, con el solar número once, propiedad que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \*\*\*\*, a fojas cuatrocientos noventa y nueve, del Libro número \*\*\*\* de la Sección Primera, del Municipio de San Francisco de los Romos, de fecha tres de agosto de dos mil uno. Dándose la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado.- **C).**- Igualmente se justificó que el demandado dejó de cubrir el capital mutuado a pesar de que transcurrió el tiempo fijado por las partes para ello, pese a que se señaló como lugar de pago el domicilio de la acreedora ubicado en

\*\*\*\* numero \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad.-

**VII.-** En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el cumplimiento del contrato base de la acción, por lo que de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil del Estado, **se declara que se encuentra vencido el plazo para el pago de la cantidad mutuada prevista en el contrato base de la acción,** en consecuencia, se condena al demandado \*\*\*\*\* a cubrir a la parte actora la cantidad de CIEN MIL PESOS por concepto de capital.-

Asimismo, **se condena al demandado al pago de intereses moratorios** a razón del treinta y siete por ciento anual sobre la cantidad que como suerte principal ha sido condenado, que se generen a partir del treinta y uno de octubre de dos mil diez (día siguiente a aquel en que debió haber cubierto la cantidad mutuada y no lo hizo) hasta el pago total del adeudo, los que serán regulados en ejecución de sentencia, porcentaje a que fue condenado en razón que el del cinco por ciento pactado por las partes y reclamado en la demanda, excede el límite previsto por la ley en el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, ya que reclama el cinco por ciento mensual y anualmente asciende al sesenta por ciento, lo que

claramente excede el límite antes señalado y de ahí que esta autoridad se encontró obligada a su regulación en los términos antes indicados.-

En relación al pago de la pena convencional establecida en la cláusula OCTAVA del basal que en el numeral 4 del capítulo de prestaciones no le asiste derecho a la parte actora para reclamar su pago, pues la actora, además de los intereses moratorios solicita el pago de dicha pena que se pactó para el caso de que la acreedora se vea en la necesidad de reclamar el cumplimiento, rescisión o terminación de ese contrato en la vía judicial, el cual sería a razón del cinco por ciento mensual del importe de dicho crédito hasta la total liquidación del adeudo, y tomando en consideración que dicha penalización fue pactada como indemnización por incumplimiento, por ello la estipulación ya indicada impide que pueda cobrarse esta además de los intereses moratorios, ya que así lo establece el artículo 1719 del Código Civil vigente del Estado, pues los intereses moratorios es una pena que las partes pactaron en el contrato a fin de resarcir el perjuicio que genera el incumplimiento de la obligación, es decir, la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el incumplimiento de la obligación, cuando esta última, como sucede en el presente caso, es de aquellas de dar una determinada suma de dinero; luego entonces, si

ambas partes acordaron que el perjuicio ocasionado por el incumplimiento de los deudores se resarciera mediante el pago de intereses moratorios también convenidos en el contrato, no puede el acreedor pretender también el pago de la pena si ya reclamó aquellos, ya que de condenarse a ambas prestaciones se estaría haciendo una doble condena por el mismo concepto, contraviniendo lo dispuesto por los artículos 1719 y 1725 del Código Civil del Estado, en consecuencia, se absuelve al demandado del pago de dicha prestación.-

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del Código Procesal Civil vigente del Estado, se considera como vencedor en el juicio a la parte actora al haberse acogido el aspecto fundamental de sus pretensiones, en consecuencia, al resultar como parte perdidosa el demandado, se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.-

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 demanda en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil del Estado, en 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 bienes.-

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1° 2°, 3°, 12, 24, 27, 29, 32, 33, 79 Fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 12 fracción III 223 al 228, 551, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción y el demandado no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* a cubrir a la parte actora la cantidad de CIEN MIL PESOS por concepto de capital.-

**CUARTO.-** Se condena al demandado al pago de intereses moratorios que serán regulados en ejecución de sentencia, bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**QUINTO.-** Se absuelve al demandado de la pena convencional que la actora reclama en el numeral 4 del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda por las razones y fundamentos que se

dieron en el último considerando de esta resolución.-

**SEXTO.-** 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 demanda en esta sentencia.-

**SÉPTIMO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia.-

**OCTAVO.-** Con fundamento en 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, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin



a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

**NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.**

Así, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.- Doy fe

SECRETARIA

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha uno de abril de dos mil diecinueve.- Conste.-

**L' ECGH/Ilse\***