

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiséis de enero de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2017 que en la vía civil **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, 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 de 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 de todos los puntos litigiosos que hubiesen sido objeto del debate.- Cuando esto hubiere sido varios se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."*** Y estando citadas las partes oír 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 caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza respecto de un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado. 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 que demanda el cumplimiento de la obligación principal que deriva de un Contrato de Crédito simple con interés y Garantía Hipotecaria y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en la terminación del plazo estipulado para ello y el incumplimiento del mismo por parte de la parte demandada, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 500 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito 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 demanda la presenta \*\*\*\*\* y manifiesta que lo hace en su carácter de administrador único de la sociedad mercantil denominada \*\*\*\*\*, personalidad que acredita con las copias fotostáticas certificadas vistas de la foja ocho a la veintidós de esta causa, pues se refiere al testimonio de las siguientes escrituras: a) Escritura

Pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública número treinta y siete de las del Estado, misma que consigna el contrato constitutivo de la sociedad mercantil denominada \*\*\*\*\* y que al constituirse se acordó en Asamblea General de accionistas que sería administrada por un Administrador Único y designando para el cargo a \*\*\*\*\*, a quien se le confirieron entre otras facultades, la de Apoderado General para pleitos y cobranzas de la sociedad mercantil señalada, según se desprende del Artículo Decimo Tercero inciso A) y Primera Disposición transitoria del señalado contrato; y b) Escritura Pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, que consigna el acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas de la sociedad mercantil \*\*\*\*\*, de fecha siete de diciembre del dos mil nueve, de la cual se desprende que la asamblea tomó entre otros acuerdos, el cambio de régimen jurídico de la sociedad y de ser \*\*\*\*\*. En consecuencia de lo anterior, se tiene por acreditado que el Licenciado \*\*\*\*\* es Administrador Único de la sociedad mercantil denominada \*\*\*\*\* y además el carácter de apoderado para pleitos y cobranzas de ésta, lo cual lo faculta para demandar a nombre de la sociedad señalada, de acuerdo lo que establece el artículo 157 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como 27, 28, 2546, 2554 párrafo primero y 2562 del Código Civil Federal de aplicación supletoria a los actos jurídicos que realizan las sociedades mercantiles.

Con el carácter que se ha señalado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a).**- Para que por sentencia, se declare la **terminación** del contrato de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria, celebrado el día veintidós de Junio del año dos mil quince, entre mi representada y el ahora demandado \*\*\*\*\*; en su carácter de ACREDITADO Y GARANTE HIPOTECARIO, protocolizado en el instrumento publico número 34,818 (TREINTA Y CUATRO MIL OCIENTOS DIECIOCHO), del volumen DLXXV (QUINIENTOS SETENTA Y CINCO), 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 2ª (SEGUNDA) del municipio de AGUASCALIENTES, en fecha \*\*\*\*\*; **b).**- Como consecuencia de la declaración de la terminación reclamada en el inciso que antecede, se condene a el demandado a la devolución del importe del contrato de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria, siendo la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**, misma que constituye la cantidad otorgada en CREDITO al demandado y demás consecuencias legales, derivadas del contrato base de la acción; **c).**- Para que se condene al demandado, al pago de los intereses ordinarios pactados a razón del **18% (DIECIOCHO POR CIENTO)** anual, más el Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con la clausula TERCERA del contrato base de la acción, mismos que se calcularan, sobre los saldos insolutos hasta la total liquidación del adeudo, los cuales, se adeudan desde la celebración del contrato reclamado en virtud de de que jamás ha liquidado ninguno de los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; **d).**- Para que se condene al demandado, al pago de los intereses moratorios pactados en el contrato base de la acción, razón del **72% (SETENTA Y DOS POR CIENTO)** anual, más el Impuesto al Valor Agregado, los que deberán calcularse sobre

saldos insolutos, conforme a la clausula CUARTA del contrato base de la acción, mismos que se han generado, desde el mes de Junio del dos mil quince y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo; e).- Para que de conformidad con lo pactado dentro de la clausula DECIMA del contrato base de la acción, se establezca que sea sacado a remate, para que con su producto se proceda al pago de las prestaciones reclamadas dentro de la presente demanda; f).- Para que se les condene a los demandados a que todo pago o abono que realice, se aplique primeramente al pago de los intereses vencidos e impuestos y después cubiertos los mismos, se aplique a la suerte principal, hasta la total liquidación del capital y accesorios, conforme a lo convenido dentro de la clausula QUINTA del contrato base de la acción, en relación con el artículo 1965 del Código Civil vigente del Estado; g).- Para que se condene a la parte demandada al pago de GASTOS E IMPUESTOS tanto de la formalización del instrumento publico anexo como fundatorio de la acción, así como de las comisiones, honorarios, derechos e impuestos tanto federales, como estatales y municipales, originados de la celebración del contrato, así como de su cumplimientos, de los gastos y derechos que derivan de su inscripción y cancelación, así como los gastos de ejecución, de conformidad con lo pactado dentro de la clausula DECIMA TERCERA del contrato de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria base de la acción, en virtud de que la demandada ha dado causa y motivo para la reclamación de los mismos, habiéndose generado la cantidad de \$1,071 (UN MIL SESENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.); h).- Para que se condene a la demandada, 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 Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria, por estar así previsto. ”.

Acción que contemplan los artículos 12 del Código de

Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

El demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada 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 PUBLICO 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.”, consultable bajo el número 24, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975.

En cumplimiento a lo anterior se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se reseña y que merecen alcance probatorio pleno al tenor del artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, de las cuales se desprende que el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora y efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el

emplazamiento se cercioró de ser el domicilio de la parte demandada por así habérselo manifestado \*\*\*\*\* quien dijo ser esposa del demandado y vivir ahí, a quien procedió a emplazar por conducto de esta, dejándole cédula de notificación, copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda y recabó la firma de la persona con quien se entendió la diligencia, por lo que se dio cumplimiento a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código Procesal Civil de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y aún así la parte demandada no dio contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.

V. En observancia a lo que establece el artículo 235 del código de procedimientos civiles vigente, 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, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, de la Notaria Pública Número \*\*\*\*\* de las del Estado y la que se acompañó a la demanda, vista de la foja veinticuatro a la treinta y cuatro de este asunto, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos

de lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, la empresa \*\*\*\*\* con el carácter de acreditante y de la otra parte \*\*\*\*\* en calidad de acreditado, por el cual aquella le otorgó a éste un crédito por la cantidad de CIENTO VEINTE MIL PESOS que en la misma fecha de celebración de Contrato recibió íntegramente y a su satisfacción, obligándose a cubrir sobre la misma intereses normales a una tasa del dieciocho por ciento anual mas el Impuesto al Valor Agregado sobre los mismos y a cubrir el crédito y estos en un plazo de dos años, contados a partir de la firma de la escritura en que se consigna el Contrato y que fue en la misma fecha de aquella, quedando obligadas las partes a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de \*\*\*\*\*, quien en audiencia de fecha veinticuatro de los corrientes fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto, que el veintidós de junio de dos mil quince celebro Contrato de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria por el cual \*\*\*\*\* le otorgo un crédito por ciento veinte mil pesos a cubrir en un plazo de dos años y el cual feneció en el

mes de junio de dos mil diecisiete, crédito sobre el cual adeuda los intereses ordinarios desde el mes de junio de dos mil quince y desde entonces incurrió en mora, además el haber incumplido con todas las obligaciones que deriven de dicho Contrato; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 275 fracción I, 337 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que establece el artículo 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y por ello el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte actora, en virtud al 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.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse acreditado la celebración del contrato base de la acción y la obligación de la demandada de cubrir mensualmente los intereses normales estipulados, por lo que corresponde a la demandada la carga de la prueba respecto al pago de los intereses normales a que se obligo y al no aportar elemento de prueba con relación a dicha

obligación, surge presunción grave de que no ha cumplido con el pago de los mismos desde los que debió pagar el mes de junio de dos mil quince según lo señalado por la parte actora en el punto sexto de hechos de su demanda; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.** Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

En efecto, con las pruebas aportadas se acredita los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A).**- La existencia del Contrato de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha veintidós de junio de dos mil quince celebraron las partes de este juicio, \*\*\*\*\* en calidad de acreditante y \*\*\*\*\* con el carácter de acreditado, contrato por el cual este recibió de aquella un crédito por la cantidad de CIENTO VEINTE MIL PESOS y se obligó a cubrir sobre la misma intereses normales a una tasa del dieciocho por ciento anual, más el Impuesto al Valor Agregado sobre los mismos y a pagar el crédito y sus intereses en un plazo de dos años contados a partir de la firma de la escritura y que lo fue en la misma fecha de su celebración, lo cual se desprende de lo estipulado en las cláusulas primera, segunda, tercera y capítulo de certificaciones notariales del contrato

basal, consecuentemente se dan los elementos de existencia que para el Contrato de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria exigen los artículos 78 del Código de Comercio y 231 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. **B).**- Se acredita también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada y derivadas del contrato base de la acción, constituyó hipoteca en primer lugar a favor de la actora, sobre el siguiente bien: \*\*\*\* Dándose la hipótesis normativa que contempla el Artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado.- **C).**- Igualmente se ha justificado que a la fecha en que se acciono y que fue el siete de julio de dos mil diecisiete ya había concluido el plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal, pues en la clausula segunda de dicho Contrato se estableció que el plazo seria de dos años a partir de la firma de la escritura en que se consigna y lo cual se llevo a cabo el veintidós de junio de dos mil quince, por tanto, el plazo concluyo el veintiuno de junio de dos mil diecisiete.; **D).**- Y por último, quedo probado plenamente que el demandado \*\*\*\*\* dejo de cubrir los intereses normales a que se obligo desde la celebración del Contrato, como lo afirma la parte actora en el punto sexto de hechos de su demanda y sin que el demandado aportara prueba alguna para demostrar el cumplimiento de su parte sobre dicha obligación, lo que conlleva a tener por cierto que dejo de cubrir los intereses desde el momento indicado.

**VII.-** En mérito de los considerandos que anteceden, se declara terminado el plazo estipulado en el Contrato base de la acción para el cumplimiento de la obligación principal, pues a la fecha en que se demandó ya habían concluido los dos años del plazo que fueron convenidos, lo que se sustenta en lo previsto por el artículo 78 del Código de Comercio, en consecuencia, se condena a \*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\* la cantidad de **CIENTO VEINTE MIL PESOS** por concepto de crédito adeudado, con apego a lo previsto por el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

También se condena a la parte demandada a cubrir a la parte actora los intereses normales a que se obligó en la cláusula tercera del Contrato basal, mismos que se regularan en ejecución de sentencia a una tasa del dieciocho por ciento anual sobre el monto total del crédito adeudado y desde la celebración del Contrato que fue el veintidós de junio de dos mil quince y hasta al veintidós de julio del señalado año, pues no se estipuló que coexistirían dichos intereses con los moratorios, luego entonces a partir del incumplimiento por cuanto al pago de ellos se generaron intereses moratorios que sustituyeron a los ordinarios; también se condena a la parte demandada a cubrir sobre los intereses normales el Impuesto al Valor Agregado. Condena que se sustenta en lo previsto por los artículos 78 y 362 del Código de Comercio.

En cuanto a los intereses moratorios, si bien le asiste derecho a la parte actora en exigir su pago, esto

no es en la medida que lo pretende que es a razón del setenta y dos por ciento anual, considerando para ello que se trata de una tasa usurera de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Del artículo 133 parte última, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el 1º de dicho ordenamiento supremo, se desprende que los jueces están obligados a ponderar preferentemente los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales, aún a pesar de las disposiciones en contrario establecidas en cualquier ordenamiento inferior y por tanto existe obligación a dejar de aplicar las normas inferiores cuando son contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y Tratados Internacionales, dando preferencia a los contenidos de estos últimos, siendo aplicable la siguiente tesis: **CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN UN MODELO DE CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD.** De conformidad con lo previsto en el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades del país, dentro del ámbito de sus competencias, se encuentran obligadas a velar no sólo por los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, sino también por aquellos contenidos en los instrumentos internacionales celebrados por el Estado Mexicano, adoptando la interpretación más favorable al derecho humano de que se trate, lo que se conoce en la doctrina como principio pro persona. Estos mandatos contenidos en el artículo 1o. constitucional, reformado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 10 de junio de 2011, deben interpretarse junto con lo establecido por el diverso 133 para determinar el marco dentro del que debe realizarse el control de

convencionalidad ex officio en materia de derechos humanos a cargo del Poder Judicial, el que deberá adecuarse al modelo de control de constitucionalidad existente en nuestro país. Es en la función jurisdiccional, como está indicado en la última parte del artículo 133 en relación con el artículo 1o. constitucionales, en donde los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales, aun a pesar de las disposiciones en contrario que se encuentren en cualquier norma inferior. Si bien los jueces no pueden hacer una declaración general sobre la invalidez o expulsar del orden jurídico las normas que consideren contrarias a los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados (como sí sucede en las vías de control directas establecidas expresamente en los artículos 103, 105 y 107 de la Constitución), sí están obligados a dejar de aplicar las normas inferiores dando preferencia a las contenidas en la Constitución y en los tratados en la materia. *Décima Época, Registro: 160589, Instancia: Pleno, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 1, Materia(s): Constitucional, Tesis: P. LXVII/2011(9a.), Página: 535.*

Ahora bien, el artículo 77 del Código de Comercio dispone: "*Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.*"; en consecuencia, esta autoridad se encuentra obligada a analizar de oficio el pacto hecho entre las partes con respecto a los intereses moratorios establecidos en el documento basal, en ejercicio del control de convencionalidad pues al respecto el artículo 21, apartado 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, establece lo siguiente: "*... 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.*", y al no señalarse por el Código de Comercio ni por la Ley General de Títulos y

Operaciones de Crédito, límite alguno para el pacto de intereses en caso de mora, conforme al artículo 2° del Código de Comercio debe aplicarse supletoriamente la Legislación Federal y en la cual los artículos 2395 del Código Civil Federal y 386, así como 387 fracción VIII del Código Penal Federal, regulan los intereses convencionales, más los mismos no se consideran aplicables para determinar si existe usura, pues el primero de los preceptos indicados no señala un límite para dichos intereses y a su vez los artículos del Código Penal Federal citados, refieren que se presentará la figura de usura cuando se obtengan ventajas por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los usuales en el mercado y al remitirnos a los usos de mercados debe acudirse a las tasas determinadas por el Banco de México, las cuales son variables y por ende no existiría seguridad jurídica en el demandado en cuanto a la tasa de interés que en su caso debería pagar, por tanto, tampoco tales disposiciones resultan aplicables al caso al no señalar límite certero alguno.

En consecuencia de lo anterior, la Legislación Penal local es la que se considera como ley más a orde para la protección del Derecho Humano reconocido en el artículo 21 apartado 3 de la Convención Americana de Derechos Humanos, que conmina a la prohibición en ley de la usura, pues si bien no se trata de una normatividad de carácter federal, la misma permite fijar un porcentaje certero y eficaz para la salvaguarda de dicha prerrogativa, más aún

considerando que al tener la demandada su domicilio en esta Ciudad Aguascalientes, el pago del crédito es aquí y en razón a ello, la Legislación Penal de Aguascalientes, en su artículo 140 Fracción I dispone: "*La Usura consiste en: I. Obtener para sí o para otro, al celebrar un acto jurídico de carácter económico, independientemente de su naturaleza, un interés convencional evidente o encubierto, que exceda a un treinta y siete por ciento anual...*"; Por tanto, al contemplar dicho numeral el treinta y siete por ciento anual como límite para establecerse en lo que respecta a intereses convencionales y dado que en el caso en análisis se tiene que la tasa convenida es del setenta y dos por ciento anual, la misma resulta contraria a lo dispuesto por el artículo 77 del Código de Comercio, por lo que en observancia a lo ya señalado, **la tasa moratoria estipulada por las partes en la cláusula cuarta del Contrato base de la acción, se reduce a una tasa del treinta y siete por ciento anual.**

En razón a haberse ejercido el control de convencionalidad antes mencionado, se condena a la demandada al pago de intereses moratorios sobre el crédito adeudado a una tasa del treinta y siete por ciento anual, mismos que se regularan en ejecución de sentencia a partir del veintitrés de julio de dos mil quince y hasta que se haga pago total del crédito adeudado; también se condena a la parte demandada al pago del Impuesto al Valor Agregado de los intereses moratorios erogados y que se sigan generando hasta el pago total del crédito; lo anterior con

fundamento en lo que disponen los artículos 78 y 362 del Código de Comercio.

En cuanto a lo solicitado por la parte actora, de que todo abono o pago efectuado por la demandada se aplique primeramente a intereses e impuestos y después a suerte principal, tal solicitud resulta fundada de acuerdo a lo que establecen los artículos 78 y 364 del Código de Comercio, al establecer la primera de las normas que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse y la segunda al señalar que las entregas a cuenta, cuando no resulte expresa su aplicación se imputaran en primer término al pago de intereses por orden de vencimiento y después a capital, luego entonces si en la cláusula quinta del fundatorio de la acción se estipuló que todo abono efectuado por la acreditada se aplicaría primeramente al pago de intereses vencidos e impuestos y después a capital, con sujeción a las normas supra citadas en ese orden deben aplicarse los abonos que realice la parte demandada de acuerdo a lo estipulado en la cláusula mencionada.

No procede condenar al demandado al pago de los gastos e impuestos que se reclaman en el inciso g) del proemio del escrito inicial de demanda y sustentado en lo estipulado en la cláusula decima tercera del contrato basal, en razón de que el accionante no precisa a que gastos e impuestos se refiere, por lo que se absuelve al demandado al pago de esta prestación, con fundamento en lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos

Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, el artículo 128 del código de procedimientos civiles vigente en el Estado establece: **"La parte que pierde debe rembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total y parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto tomando en cuenta que la demanda resulta perdidosa, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas 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 en términos de ley y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del código civil vigente, 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 este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción II, 223 al 228, 551 reformado, 552 al 554, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.** Procedió la vía especial hipotecaria propuesta y en ella la parte actora acreditó su acción.

**SEGUNDO.** Que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda.

**TERCERO.** Se declara terminado el plazo estipulado en el Contrato base de la acción para el cumplimiento de la obligación principal, pues concluyo el veintiuno de junio de dos mil diecisiete y se demando el siete de julio del mencionado año.

**CUARTO.-** En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado \*\*\*\*\* a pagar a favor de la actora \*\*\*\*\* la cantidad de CIENTO VEINTE MIL PESOS por concepto de crédito adeudado.

**QUINTO.** Se condena al demandado a cubrir a la actora intereses ordinarios y moratorios sobre la cantidad señalada en el resolutivo anterior, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases indicadas en el último considerando de esta resolución, así mismo se condena a la demandada a cubrir el Impuesto al Valor Agregado sobre los intereses señalados.

**SEXTO.-** Se determina que todo abono efectuado por la demandada deberá aplicarse en primer término al pago de intereses, impuestos y después capital.

**SEPTIMO.-** Se absuelve a la demandada de la prestación reclamada en el inciso g) del proemio del escrito inicial de demanda.

**OCTAVO.-** Se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

**NOVENO.-** Dado 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 demandada en esta sentencia, si ésta no lo hace dentro del término de ley.

**DECIMO.-** Para los efectos que se especifican en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y acceso a la información pública del Estado, se hace saber a las partes que se hará pública la presente resolución, incluyendo sus nombres y demás datos personales, salvo que en el plazo de tres días siguientes a la notificación de este fallo, manifiesten por escrito su oposición que tenga como finalidad la protección de derechos familiares, de terceros, del honor y las buenas costumbres, en términos del artículo antes señalado.

**DECIMO PRIMERO.-** Notifíquese personalmente.

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

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho. Conste.

J/APM/Shr\*