

Aguascalientes, Aguascalientes, **tres de mayo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **1241/2019** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ********* en contra de *********, la que se dicta 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 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 oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Este juzgado 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 y el inmueble se encuentra ubicado 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 vencimiento anticipado del plazo, para el pago del crédito otorgado en Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte de la 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 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, 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 el Licenciado ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de *****, personalidad que acredita con la copia fotostática certificada que acompañó a su escrito inicial de demanda y que corre agregada de la foja doce a la treinta y cuatro, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia certificada del testimonio notarial de la escritura pública número *****, Libro *****, de fecha *****, de la Notaria Pública Número ***** de las del Distrito Federal, la cual consigna el poder general que para pleitos y cobranzas otorga ***** en su carácter de apoderados de ***** y con facultad para otorgar poderes, que por tanto, el licenciado ***** está facultado para demandar a nombre de la institución bancaria

mencionada, de acuerdo a lo que disponen los artículos los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

El licenciado *****, con el carácter que se ha señalado en el apartado anterior, demanda a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).** *Por la declaración Judicial de vencimiento anticipado del término de vigencia del Contrato de fecha *****, celebrado entre *****, y la C. ***** como **ACREDITADA**, mismo que se acompaña como fundatorio de la acción, a la presente demanda (ANEXO 2), y que se detallan en el capítulo de hechos correspondiente, y como consecuencia de ello están obligados al pago y cumplimiento de las obligaciones a su cargo; **B).** Como consecuencia de lo anterior, por el pago inmediato del saldo total insoluto del Crédito Simple con Garantía Hipotecaria de fecha *****, que se deriva del estado de cuenta certificado elaborado por el contador facultado del banco, la el **C.P *******; que al día *****, el demandado adeuda la cantidad de **\$821,931.69 (OCHOCIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS 69/100 M.N.)**; mismo que se compone de los siguientes conceptos: I. De la cantidad de **\$789,522.73 (SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS 73/100 M.N.)**, por concepto de capital vencido o suerte principal. II. De la cantidad de **\$28,934.84 (VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 84/100 M.N.)** por concepto de intereses ordinarios. III. De la cantidad de **\$1,622.76 (MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 76/100 M.N.)**, por concepto de primas de seguro no pagadas. IV. De la cantidad de **\$1,596.00 (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de comisión por administración periódico. V. De la cantidad de **\$255.36 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 36/100 M.N.)**, por concepto de IVA de comisión por administración periódica; **C).** Por el pago de intereses ordinarios, en los términos del contrato fundatorio de la acción, que se sigan generando; **D).** Para el caso de no haber pagos de las prestaciones demandadas, se haga efectiva la garantía hipotecaria constituida a favor de mi representada *****, en el contrato fundatorio de la acción y como consecuencia de ello, se realicen los bienes inmuebles afectado a la misma garantía, para efectuar el pago de las cantidades que hoy se*

reclaman y las consecuencias legales que resulten; E). Por el pago de gastos y costas, así como los honorarios de los profesionistas que intervengan durante este procedimiento y que se generen durante el trámite del mismo.". Acción prevista por los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla 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.".

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a

actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a *****, se encuentra ajustado a derecho, al ser emplazada en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora, como de la demandada y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de aquélla, procediendo a realizar el emplazamiento por conducto de su informante de nombre ***** quien dijo ser su hijo y vivir en dicho domicilio, mediante cédula de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, entregándole copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarla con el escrito inicial de demanda, haciéndoles saber que los anexos de la misma quedaban a su disposición en la secretaría del juzgado, por exceder de veinticinco fojas, haciéndole saber igualmente que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, recabando la firma del informante, quien se identificó plenamente con el notificador, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

V. En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, las partes exponen en su escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja treinta y cinco a la sesenta y cuatro

de esta causa, a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que se refiere a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, la cual consigna el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que en la fecha indicada celebraron las partes de este juicio, de una parte *****, en calidad de acreditante y ***** como acreditada, por el cual ésta recibió un crédito de la Institución Bancaria mencionada por la cantidad de SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS y del cual dispuso a la firma de la escritura en que se consigna dicho Contrato, además el haberse obligado a cubrir intereses ordinarios a una tasa del diez punto ochenta y nueve por ciento anual y a cubrir estos como el crédito mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos por un monto de SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS y a cubrir los días cuatro de cada mes, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, cuarta y décima cuarta del Contrato de Apertura de Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria fundatorio de la demanda, el cual se sujeto a los demás términos y condiciones que se consignan en 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 PRIVADA** relativa al estado de cuenta que la actora acompañó a su demanda y obra de la foja sesenta y cinco a la sesenta y ocho de esta causa, a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido se encuentra acreditado con la documental antes valorada y el estado de cuenta que nos ocupa se refiere al crédito que se le otorgó a la demandada mediante el contrato que se consigna en

dicha documental, además que la demandada no plantea controversia por cuanto a la celebración del mismo, monto del crédito que se le otorgó y respecto a la aplicación de los pagos parciales que cubrió sobre el mismo; elemento de prueba con el cual se acredita que la demandada dejó de realizar los pagos al crédito que hoy se le reclama, desde el correspondiente al mes de junio de dos mil diecinueve, pues el último pago que realizó fue el quince de mayo del indicado año y que a esa fecha el saldo del crédito adeudado ascendía a la cantidad de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y OCHO PESOS CON CATORCE CENTAVOS.**

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en la copia certificada de la cédula profesional de la Contadora *****, emitida por la Secretaría de Educación Pública, visible en la foja sesenta y nueve de los autos, documental 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 certificado por fedatario público, de documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con la cual se acredita que *****, es el titular de la cédula profesional número *****, expedida por la Dirección General de Profesiones, de la Secretaría de Educación Pública, cédula personal con efectos de patente para ejercer profesionalmente en el nivel de licenciatura en Contaduría, expedida el *****.

La **CONFESIONAL** a cargo de la demandada ***** quien en audiencia de fecha *****, fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en

contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, máxime que se robustece con las pruebas documental pública consistente en el contrato basal, así como en la presuncional admitidas igualmente a la actora, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; así pues de la prueba que nos ocupa se desprende que la parte demandada acepta de esta manera como cierto, que en fecha ***** celebró un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con la institución de crédito denominada ***** , que en dicho contrato en la cláusula financiera primera (apertura) se estableció que la institución actora otorgó un crédito para la demandada por la cantidad de setecientos noventa y dos mil pesos, cantidad que no comprende los intereses, comisiones, gastos y demás accesorios, que se dio por recibida de la cantidad de dinero en pesos moneda nacional otorgada en crédito, misma que se entregó en una sola exhibición a la firma de la escritura que consta en el contrato; que en la cláusula segunda (disposición) del fundatorio de la acción aceptó que a la firma de dicha escritura dispuso del importe del crédito; que pactó en la cláusula cuarta (amortizaciones) que pagaría el crédito otorgado mediante doscientos cuarenta pagos mensuales y consecutivos por la cantidad de siete mil doscientos sesenta y dos pesos con sesenta y cuatro centavos; que igualmente pactó en la cláusula cuarta que a partir del pago mensual número trece la amortización sufriría un ajuste del uno punto setenta y siete por ciento sobre el monto de la amortización anterior, que dicho ajuste se realizaría cada doce pagos mensuales hasta en tanto no se liquidara el

crédito; que pactó en la cláusula décima cuarta (intereses ordinarios) que el importe del crédito otorgado generaría intereses ordinarios a una tasa fija anual del diez punto ochenta y nueve por ciento; que en la cláusula vigésima sexta (seguros) del contrato basal, se obligó a contratar y mantener vigente un seguro de vida con cobertura de invalidez y un seguro de daños (casa habitación) los cuales amparan el inmueble hipotecado en dicho contrato; que en la cláusula décima octava (causas de vencimiento) pacto con el actor que una de las causales con las cuales se podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del crédito es que dejara de pagar cualquier suma que es a su cargo por concepto de capital o intereses convenidos en la escritura; que en la cláusula trigésima primera del contrato base de la acción pactó que las notificaciones judiciales y extrajudiciales surtirían plenamente los efectos en el inmueble hipotecado; que recibió el aviso del vencimiento anticipado en el inmueble de la garantía ubicado en avenida *****, interior *****, del condominio Horizontal denominado *****, del fraccionamiento *****; que en la cláusula vigésima primera (garantía hipotecaria) pactó con el actor que para garantizar el exacto y oportuno cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato basal, constituyó a favor del actor hipoteca especial y expresa en primer lugar sobre el inmueble ubicado en avenida *****, número *****, interior *****, del fraccionamiento /condominio horizontal denominado "*****" del fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes; que en la cláusula séptima (aplicación de pagos) pactó con el actor que en cualquier pago que efectuara se aplicaría en el orden siguiente, gastos, costas, honorarios, contribuciones y demás accesorios y conceptos generados, primas de seguros, intereses ordinarios y por último a capital; que ha incumplido con sus obligaciones a que se

obligó en el contrato basal, pues el último pago que efectuó fue el realizado en fecha quince de mayo de dos mil diecinueve por la cantidad de dieciocho mil ochenta y cinco pesos, que acepta deber al día cinco de agosto de dos mil diecinueve, la cantidad de ochocientos veintiún mil novecientos treinta y un pesos con sesenta y nueve centavos por concepto de capital vencido y accesorios.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose esta todas y cada una de las constancias que integran el presente asunto, la cual resulta favorable en parte a la actora en virtud al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y 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; de igual forma, el actor anexó a su escrito de demanda un documento que no se ofreció como tal en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.*

Las que se valora en los siguientes términos, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en la que denomina notificación de vencimiento anticipado, de

fecha *****, que obra a foja setenta de los autos; documento al que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes, cuyo contenido se encuentra robustecido con la prueba confesional a cargo de la demandada, en específico con la declaración de confesa de la posición número trece del pliego que obra de la foja ciento quince a la ciento diecisiete de autos; documental con la cual se acredita que el actor le hizo saber del vencimiento anticipado en el plazo para el cumplimiento de sus obligaciones.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, principalmente la humana que deriva de la circunstancia de haber acreditado la obligación de pago a cargo de la parte demandada por cuanto al crédito que le reclama y si la actora sostiene que el último pago lo efectuó el quince de mayo de dos mil diecinueve, luego entonces correspondía a la parte demandada la carga de la prueba por cuanto a los subsecuentes pagos y si no aportan elemento alguno por cuanto a esto, surge presunción grave de que se debe a que no han realizado el pago de mismos; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la institución bancaria actora sí acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la demandada no justificó sus excepciones, de acuerdo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

En efecto la parte actora acredita de manera fehaciente: **A).** La existencia del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, que en fecha ***** celebraron las partes de esta causa,

***** en calidad de acreditante y de la otra parte
***** con el carácter de acreditada, por el cual ésta
recibió de la institución bancaria señalada un
crédito por la cantidad de setecientos noventa y dos
mil pesos y del cual dispuso a la firma del contrato
que lo fue en la misma fecha de su celebración,
obligándose a cubrir intereses ordinarios sobre dicho
crédito, además a pagar el crédito y sus intereses en
un plazo de doscientos cuarenta pagos mensuales,
según se desprende de las cláusulas primera, segunda
y cuarta del contrato, como podrá apreciarse se dan
los elementos de existencia que exige el artículo 291
de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
y que son el consentimiento y el objeto respecto al
contrato señalado. **B).** Se justifica también, que para
garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la
acreditada y derivadas del Contrato base de la
acción, se constituyó hipoteca en primer lugar a
favor de la institución bancaria acreditante, sobre
el siguiente bien inmueble: Predio *****, de la
manzana *****, ubicado en calle avenida *****, número
*****, interior *****, del condominio horizontal
denominado "*****", del fraccionamiento "*****", de
esta ciudad de Aguascalientes, con una superficie de
ciento ochenta metros cuadrados y las siguientes
medidas y colindancias: AL NORESTE en ***** metros con
*****; AL SUROESTE en ***** metros con límite de
condominio; AL NOROESTE en ***** metros con predio
número *****; AL SURESTE en ***** metros con predio
número *****, con un indiviso de uno punto treinta y
nueve por ciento; que por tanto, se da la hipótesis
normativa que contempla el artículo 2769 del Código
Civil vigente en el Estado. **C).** Se ha probado
igualmente, que las partes al celebrar el contrato
basal, pactaron que el banco podría dar por vencido
anticipadamente el plazo para el pago del adeudo,
entre otras causas, si la parte acreditada dejaba de
pagar cualquier suma a su cargo y derivada del

contrato, según se observa de la cláusula décima octava inciso a) del contrato basal; y **D**). Igualmente se ha justificado que la demandada incurrió en la causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo y que se señala en el inciso anterior, al manifestar la parte actora que dejó de cubrir las mensualidades desde la correspondiente al mes de junio de dos mil diecinueve y sin que la demandada aportara prueba alguna para desvirtuar dicha afirmación, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba por cuanto al pago de las que se generaron desde la fecha que indica la actora y hasta la presentación de demanda que fue *****, de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo, para el pago de lo que se le adeuda en virtud del crédito que le otorgó a la demandada, toda vez que ésta incurrió en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula décima octava del Contrato basal, por lo que y de acuerdo a lo que establecen los artículos 78 del Código de Comercio y 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se declara vencido anticipadamente el plazo que en el Contrato estipularon las partes para el cumplimiento de la obligación principal y se condena a ***** a pagar a *****, la cantidad de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y OCHO PESOS CON CATORCE CENTAVOS** por concepto de suerte principal, dado que es la cantidad que como saldo se indica en el Estado de cuenta exhibido por la parte actora y en virtud de haber incurrido la parte demandada en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula décima octava del Contrato base de la acción, pues a la fecha en que se le demandó, *****,

había dejado de pagar de manera íntegra la mensualidad de junio del indicado año.

También le asiste derecho a la parte actora en exigir el pago de intereses ordinarios, mas no en la medida que lo pretende, en mérito de lo siguiente: De acuerdo a lo que dispone el artículo 78 del Código de Comercio, en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, luego entonces no puede quedar al arbitrio de alguna de las partes el cumplimiento del contrato basal; en observancia a lo anterior y por cuanto a los intereses ordinarios que se reclaman hasta el pago total del crédito adeudado, se considera lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato basal, de donde se desprende que el importe del crédito y los intereses ordinarios generados se cubrirían mediante doscientos cuarenta pagos mensuales consecutivos los días cuatro de cada mes, por la cantidad de siete mil doscientos sesenta y dos pesos con sesenta y cuatro centavos, la que se iría ajustando cada doce pagos realizados a uno punto setenta y siete por ciento sobre el monto de pago de la amortización anterior, luego entonces si la parte actora señala en su demanda que la demandada cumplió con sus pagos hasta la correspondiente al mes de junio de dos mil diecinueve, de lo anterior se desprende presunción grave de que hasta esa fecha se cubrieron los intereses ordinarios, aunado a que la parte actora no señala en su demanda el periodo de tiempo que comprende los intereses que de tal naturaleza reclama y si se toma en cuenta lo pactado en la cláusula cuarta de dicho contrato, de que la mensualidad comprendía capital e intereses y según confiesa la actora el incumplimiento se da a partir de la mensualidad de junio de dos mil diecinueve, al declarar que el último pago de la demandada lo fue el quince de mayo del indicado año, conlleva a

establecer que los intereses ordinarios anteriores a dicho mes quedaron totalmente cubiertos y esto se robustece en la circunstancia de que la actora al recibir los pagos mensuales no se reservó derecho alguno para exigir su pago. En mérito de lo anterior, se condena a la parte demandada a cubrir a la actora los intereses ordinarios sobre el crédito adeudado y establecido en la parte final del apartado anterior, a una tasa del (10.89) diez punto ochenta y nueve por ciento anual, desde el cuatro de junio de dos mil diecinueve y hasta que se haga pago total del adeudo, de acuerdo a lo convenido en el fundatorio de la acción y lo previsto por el artículo 78 del Código de Comercio, intereses que se regularán en ejecución de sentencia.

Se absuelve a la demandada del pago de Primas de Seguro, Comisiones por administración periódica e Impuesto al Valor Agregado sobre dichos conceptos en observancia a las siguientes consideraciones y fundamentos legales: en cuanto a las primas de seguro, no le asiste derecho a la parte actora en exigir su pago al no acreditar que su parte contrató el seguro del cual pretende el pago de las primas y además no justifica que ella efectuara dichos pagos para así poder repetir en contra de la demandada; y por cuanto a la cantidad que reclama por concepto de Comisiones por administración periódica, se tiene que las mismas no fueron pactadas en la cláusula décima tercera del contrato basal, pues las de gastos de investigación y apertura de crédito, serían a razón del cero por ciento, así como haber pactado las de por gastos de cobranza, por administración mensual y pactando que el banco no efectuaría cargos por comisiones distintos a los especificados en dicha cláusula, además de que la parte actora no expone en los hechos de su demanda la causa de exigir el pago de la misma; y por cuanto al Impuesto al Valor Agregado sobre los conceptos

anteriores, pues los mismos serían accesorios de aquellas. Todo lo anterior tiene sustento en lo previsto por el artículo 78 del Código de Comercio, al establecer que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y término 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 la demandada ni tan siquiera dio contestación a la demanda, se considera perdidosa y, por tanto, se le condena a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio.

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, 12, 24, 27, 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 reformado y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer y decidir el presente asunto.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria y que en ella la actora probó su acción.

TERCERO. Que la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

CUARTO. Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó, incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula décima octava de dicho Contrato.

QUINTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a *****, la cantidad de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y OCHO PESOS CON CATORCE CENTAVOS**, por concepto de suerte principal.

SEXTO. También se condena a la demandada a cubrir a *****, intereses ordinarios los que deben regularse en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases señaladas en el último considerando de esta resolución.

SÉPTIMO. Se absuelve a la demandada del pago de Primas de Seguro, Comisiones por administración periódica, Impuesto al Valor Agregado sobre dichos conceptos que se han generado y que se sigan erogando hasta el pago total del adeudo, por las razones y fundamentos que se vierten en el último considerando de esta resolución.

OCTAVO. Igualmente se condena a la demandada al pago de los gastos y costas del presente juicio.

NOVENO. En consecuencia 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 demandada en esta sentencia, si ésta no lo hace dentro del término de ley.

DÉCIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

UNDÉCIMO. Notifíquese personalmente.

A S Í, 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 **cuatro de mayo de dos mil veintiuno.** Conste.

*L´SPDL/Flor**

C E R T I F I C A C I Ó N

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA,** en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a

una versión pública de la sentencia o resolución 1241/2019 dictada en **tres de mayo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **diez** fojas útiles, por anverso y reverso con excepción de la última de ellas, la que se encuentra únicamente por su anverso. 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 General 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 para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombre del actor, nombre de la parte demandada, nombres de los apoderados de la parte actora, datos relativos al poder otorgado al accionante (número escritura, libro, fecha y notaría de escritura pública), fecha del contrato, nombre de quien certifica y elabora el estado de cuenta, fecha de emisión estado de cuenta, nombre de informante al momento de realizar emplazamiento, datos del contrato basal (número escritura, volumen, fecha y notaría), nombre de contadora pública, así como el número de su cédula profesional y fecha de expedición de la misma, fecha de audiencias de juicio, domicilio en que se recibió el aviso de vencimiento anticipado (calle, interior, condominio, fraccionamiento), datos de ubicación del inmueble materia del contrato basal (avenida, número interior, condominio horizontal, fraccionamiento, número de predio, número de manzana, medidas y colindancias), fecha de notificación de vencimiento anticipado y fecha de presentación de demanda**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.