

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****
de junio de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2017, que en la vía especial **HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de ***** , la cual 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. 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 y el inmueble objeto de la misma se ubica en 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 que demanda el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado en contrato de apertura de crédito simple 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 de la demandada, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 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, aunado a que se encuentra debidamente inscrita en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

IV. La demanda la presenta la Licenciada ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas de ***** hoy ***** y para acreditar la personalidad con la que se ostenta, anexa a su escrito de demanda las documentales que obran de la foja cincuenta y ocho a la ciento siete y de la ciento ocho a la ciento treinta y ocho de esta causa, que por encuadrar dentro de aquellas documentales a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tienen alcance probatorio pleno al tenor del artículo 341 del Señalado Ordenamiento Legal, documentales de las cuales se desprende lo siguiente:

a).- Con la Copia relativa al testimonio de la escritura pública número *****, del libro *****, de fecha diecinueve de febrero de dos mil nueve, de la Notaria Pública número diecinueve de las de la Ciudad de México, Distrito Federal queda plenamente acreditado que el Consejo de Administración de *****, en sesión celebrada el veintitrés de octubre de dos mil ocho, otorgó poder General para Pleitos y Cobranzas a favor de varias personas y entre ellas de la Licenciada *****.

b).- Con la documental que se refiere al testimonio de la escritura pública número *****, del libro *****, de fecha dieciocho de octubre de dos mil doce, de la Notaria Pública número Diecinueve de las

de la Ciudad de México Distrito Federal, queda plenamente probado que mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de *****, celebrada el doce de septiembre de dos mil doce, se tomaron entre otros acuerdos, se reformo el artículo 1° de sus estatutos sociales y con ello se modifica su razón social para quedar como *****.

De acuerdo con lo anterior, se determina que la Licenciada ***** acredita ser Apoderada de *****, hoy ***** MÉXICO, lo que la legitima procesalmente para demandar a nombre de su poderdante de acuerdo a lo que establecen los artículos 2546, 2554 y 2562 del Código Civil Federal y de aplicación supletoria a los Poderes que otorgan las Instituciones de Crédito.

Con el carácter que se ha indicado, la Licenciada ***** demanda a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A). Para que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos para el pago del crédito que dio lugar a esta juicio y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el reembolso insóluto del capital, intereses y demás consecuencias legales, en virtud de que esta última no efectuó los pagos para cubrir las amortizaciones practicadas en el contrato base de la acción, y demás liquidaciones a su cargo, en términos de la cláusula **decima octava** del contrato base de la acción, así por las demás causales que incurrió, a las que se hará referencia en los hechos de la demanda; B). El pago de la cantidad de **\$2,121,628.96 (DOS MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL SEISIENTOS VEINTIOCHO PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE****

PRINCIPAL que corresponde al capital dispuesto y no pagado por la parte demandada de conformidad con las Clausulas **PRIMERA Y SEGUNDA** del contrato base de la acción del contrato base de la acción para destinarla a la adquisición del inmueble que otorgó en garantía hipotecaria y que no ha sido liquidado a la fecha a mi representada; **C). El pago de la cantidad de \$97,655.67 (NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 67/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** generados del tres de abril al primero de septiembre de dos mil diecisiete, conforme lo establece el estado de cuenta anexo y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula **CUARTA** del contrato base de la acción, solicitando que dicha cantidad sea regulada en ejecución de sentencia en virtud de que al ser hasta la liquidación del adeudo no es susceptible de ser líquida a la fecha; **D). El pago de la cantidad \$2,591.28 (DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 99/100 M.N.)** por concepto de **PRIMA DE SEGUROS** generados del tres de abril al primero de septiembre de dos mil diecisiete, conforme el certificado de adeudos anexo y las cantidades que se sigan generando por este concepto hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del Contrato base de la acción, solicitando que dicha cantidad sea regulada en ejecución de sentencia en virtud de mi imposibilidad temporal de demandarla de manera líquida; **E). Por el pago de la cantidad de \$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M. N.)** Por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACION DE CREDITO DIFERIDA MAS IVA** generados del tres de abril al primero de septiembre de dos mil diecisiete, conforme al certificado de adeudos anexo y los que se sigan generando hasta la total liquidación del

adeudo, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula **TERCERA** del Contrato base de la acción, solicitando que dicha cantidad sea regulada en ejecución de sentencia en virtud de mi imposibilidad temporal de demandarla de manera líquida; **F)** El pago de la cantidad de **\$1,021.14 (MIL VEINTION PESOS 14/100 M. N.)** por el concepto de **INTERES MORATORIOS** generados del tres de abril al primero de septiembre de dos mil diecisiete, conforme a certificados de adeudos anexo y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula **QUINTA** del Contrato base de la acción, solicitando que dicha cantidad sea regulada en ejecución de sentencia en virtud de mi imposibilidad temporal de demandarla de manera líquida. **G).** Por el pago de los gastos y costas que se originen por la transmisión del presente juicio, en virtud de ser el incumplimiento de obligaciones y pago de la parte demandada, lo que provoca el ejercicio de las acciones derivadas.” Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

La demandada ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** Excepción de non mutati libelli; **2.** Excepción de nulidad que deriva del artículo 68 de la ley de instituciones de credito; **3.** La falta de acción y de Derecho; **4.** Excepción de pago; y **5.** Excepción que hace consistir en la cláusula DÉCIMO

NOVENA en relación con los artículos 308 y 309 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

V.- En observancia a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 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 en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** que se hizo consistir en el testimonio notarial de la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veintitrés de junio de dos mil dieciséis, de la Notaria Pública Número Treinta y uno de las del Estado, la cual obra de la foja nueve a la cincuenta y dos de esta causa, la que 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 mencionada las partes de este juicio celebraron Contrato de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, ***** MÉXICO con el carácter de acreditante y de la otra parte ***** en calidad de acreditada, por el cual aquel le otorgo a esta un crédito por la cantidad de DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS y del cual dispuso a la firma del Contrato, obligándose a cubrir sobre dicho Crédito intereses ordinarios a una tasa fija del nueve punto sesenta por ciento anual, así como a cubrir estos y el crédito en un plazo de quince años mediante ciento ochenta pagos mensuales iguales y sucesivos por un monto

de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS y para el caso de incumplimiento por cuanto a esto a cubrir intereses moratorios a una tasa resultante de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria, contrato que sujetaron también a los además términos y condiciones que se desprenden de la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el estado de cuenta que la parte actora acompañó a su demanda y obra de la foja cincuenta y tres a la cincuenta y seis de esta causa, la cual fue objetada por la parte demandada, por lo que previa a su valoración es necesario hacer pronunciamiento sobre dicha objeción.

Al objetar la documental en análisis la parte demandada señala en lo sustancial que no es válido y por tanto no debe dársele valor alguno, ya que no se aprecia el historial de pagos cubiertos, aportaciones y ningún otro concepto salvo las supuestas cantidades adeudadas, no sigue un patrón lógico y en la tabla no se hace relación alguna con las cantidades cubiertas y esto no contraviene lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito; la norma legal citada establece que el estado de cuenta certificado por el Contador de la Institución acreedora, hará fe para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados y para ello deberá contener los requisitos que la propia norma exige, los que a juicio de esta Autoridad cumplen la documental de referencia, pues el estado de cuenta fue emitido por ***** como Contador Público facultado por *****, además se hace referencia al Contrato

de Apertura de Crédito a que corresponde, su fecha y la escritura en que se consigna, así como la Notaría que lo protocoliza, se indica el número de crédito y el monto por el cual se otorgó, así como el nombre de la acreditada; aunado a lo anterior, del análisis de la tabla que se inserta se observa el monto del crédito otorgado y lo cual corresponde a la fecha en que celebra el contrato, las tasas de intereses ordinaria y moratorio que se aplicaron, siendo del nueve punto sesenta por ciento anual y catorce y del catorce punto cuarenta por ciento anual, siendo la resultante de multiplicar por un punto cinco la tasa ordinaria, lo que se ajusta al Contrato basal, se asientan los pagos efectuados por la parte acreditada y desde luego la aplicación que desde los mismos y lo cual corresponde a los términos estipulados en el contrato, cumpliendo así con lo exigido por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, de donde deriva lo infundado de la objeción.

Dado lo anterior, al Estado de Cuenta se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que se refiere al crédito que se consigna en el Contrato de Otorgamiento de Crédito base de la acción y además ambos actos jurídicos provienen de instituciones de crédito y en razón de esto tales actos gozan de la presunción de buena fe que deriva de la regulación estricta de las disposiciones de carácter general que señala la Comisión Bancaria y de Valores y además lo que de acuerdo a lo que disponen los artículos 90 y 100 de la Ley de Instituciones de Crédito, las entidades reguladas por esta Ley tienen la obligación de

registrar en su contabilidad todo acto o contrato que signifique una variación en el activo o en el pasivo el mismo día en que se efectuó; documental con la cual se acredita, que desde el tres de abril de dos mil diecisiete la parte demandada incumplió con su obligación de pago en los términos estipulados en el Contrato basal, al haber dejado de cubrir la mensualidad a que se obligo en el Contrato mensual, reportando a esa fecha como saldo del crédito otorgado, LA CANTIDAD DE DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable en parte a la accionante dado el 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 fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de no haber justificado la demandada el encontrarse al corriente en los pagos de las amortizaciones mensuales a que se obligo en el fundatorio de la acción, esto no obstante de que le corresponde la carga de la prueba en cuanto al cumplimiento de su obligación de pago, de acuerdo a lo que establecen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues obligar al actor a probar lo anterior equivaldría a imponerle una carga sobre una negación que no encuadra en la norma señalada en segundo

orden, de donde surge presunción grave a favor de la parte actora, de que la omisión de elementos de prueba sobre ello obedece a que no se ha cumplido con los pagos de las mensualidades estipuladas en el contrato base de la acción, desde la fecha que indicó la parte actora, y que a partir del veintinueve de febrero de dos mil dieciséis; presuncional que merece alcance probatorio pleno acorde a lo previsto por el artículo 352 del citado ordenamiento legal.

VI.- De acuerdo al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a establecer que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, de acuerdo a los siguientes razonamientos lógico-jurídicos y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por los demandados, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de Non Mutati Libeli, lo cual no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.

La de Nulidad a que se refiere el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, sustentada en el argumento de que el estado de cuenta no cumple con todos los requisitos que exige dicha disposición, por lo precisado al objetarlo y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, en cuanto esto es necesario señalar que la norma sustantiva a que hace referencia la parte demandada, no contiene nulidad alguna por cuanto al estado de cuenta para el caso de que no reúna todos los requisitos que exige pues interpretando dicha norma a contrario sensu, de no reunir los requisitos exigidos no hará fe por cuanto a su contenido; además de lo anterior, al resolver la objeción planteada por la demandada en cuanto al estado de cuenta, ya se hizo un análisis del contenido y se estableció que cumple con todo lo que establece el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y de acuerdo a esto la excepción en comento se declara infundada e improcedente.

Invoca la excepción derivada de la cláusula decima novena del Contrato de Apertura de Crédito con Interés base de la acción, que por estar regulado en los artículos comprendidos del 291 al 301 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, corresponde a un Contrato Mercantil de acuerdo a lo que señala el artículo 75 fracción XXIV del Código de Comercio y en observancia a esto le es aplicable lo que dispone el artículo 78 del señalado Ordenamiento Legal, de donde se desprende que en la Convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse; a la luz a lo que disponen dichas normas se analiza a lo que

establece la cláusula decima novena del señalado contrato y de cuyo contenido se desprende que si bien se estipuló que la Institución Bancaria acreditante enviaría un estado de cuenta al domicilio de la acreditada, en el que se detallaran los movimientos del crédito, la tasa de interés determinada, el costo anual total y el costo de efectivo remanente correspondiente al crédito, también es de considerar que para el caso de que la acreditada no recibiera dicho estado de cuenta, tenía la obligación de acudir al banco para que le fuera expedido y no obstante esto la demandada no aportó prueba alguna para justificar que acudió a las oficinas de la Institución Bancaria acreditante y que esta le negó la expedición de los estados de cuenta, sin que sea aplicables al caso las normas que invoca la demandada al referirse las mismas a la cuenta corriente y el crédito que le fue otorgado se rige por las disposiciones comprendidas del artículo 291 al 301 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En cuanto a la excepción de pago y la cual resulta improcedente, primeramente porque respecto al pago le corresponde la carga de la prueba, de acuerdo a lo que establecen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y sin que aportara prueba alguna para justificar aquellos que realizó; dado lo anterior se consideran como únicos pagos los que se indican en el estado de cuenta y que son en número de once, de los cuales los dos primeros corresponden a pago por Apertura de Crédito y Pago de Póliza de Seguro, los cuales fueron efectuados el veintitrés de junio de dos mil dieciséis y a partir del

tres de agosto del mencionado año se inicio el pago de las amortizaciones y lo cual se cumplió hasta el tres de marzo de dos mil diecisiete, pagos que ya fueron aplicados según se desprende del Estado de Cuenta y tabla que se anexa al mismo, en la cual se hace un desglose de los conceptos a que se aplicaron y que se ajustan a lo pactado en el Contrato basal.

Y por cuanto a la excepción de Falta de Acción que invoca, también resulta improcedente, pues de acuerdo al principio de libertad contractual que rige en los Contratos, las partes pueden estipular las clausulas que estimen convenientes y una vez generado esto cada uno de los Contratantes queda obligado en los términos que refleje el Contrato de acuerdo a lo que dispone el artículo 78 del Código de Comercio; de acuerdo con esto y en observancia a lo que dispone la clausula decima octava del Contrato basal, en la cual estipula que el Banco podría dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a que se obligo la acreditada, entre otros casos, si esta no efectuaba en forma total uno o más de los pagos a que se obligo en relación al crédito otorgado, sea de capital, intereses accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos, luego entonces si la parte demandada no justifico el pago total de las amortizaciones a que se obligo en la fundatorio de la acción y comprendidas del tres de abril de dos mil diecisiete al nueve de octubre de dicho año, consecuentemente se da el supuesto de vencimiento anticipado que se ha indicado, lo que da derecho a la parte actora para solicitar que esta Autoridad se pronuncie en tal sentido, de donde deriva lo improcedente

de la excepción.

En cambio la parte actora ha probado de manera fehaciente: **A).**- La existencia del Contrato de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha veintitres de junio de dos mil dieciséis celebraron de una parte ***** MÉXICO en calidad de acreditante y de la otra parte ***** con el carácter de acreditada, por el cual ésta recibió de la sociedad mercantil señalada un crédito por la cantidad de DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS y del cual dispuso la demandada a la firma del Contrato, crédito sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios, y a pagar dicho crédito y sus intereses en un plazo de quince años mediante ciento ochenta pagos mensuales iguales y sucesivos a partir del mes de agosto de dos mil dieciséis, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, cuarta y sexta del contrato indicado, 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 acredita también que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandada y derivada del contrato basal, constituyó Hipoteca Especial y Expresa en primer lugar sobre el siguiente bien inmueble: *****, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad. **C).**- Igualmente se justifica que las partes al celebrar el Contrato de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, estipularon que la actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo,

entre otras causas, si el acreditado no efectuaba en forma total uno o más de los pagos a que se obligo en relación con el crédito otorgado, según se desprende de la cláusula décima octava inciso a) del fundatorio de la acción; y **D).-** Se ha probado igualmente que la demandada dejo de cubrir las mensualidades a que se obligo en los términos convenidos en el contrato, desde la correspondiente al tres de abril de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que se presentó la demanda que lo fue el nueve de octubre del mencionado año, que por tanto, se da la causal de vencimiento anticipado indicada en el inciso anterior.

VII.- En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo estipulado en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir las mensualidades comprendidas desde la correspondiente al mes de abril de dos mil diecisiete y hasta la presentación de la demanda que lo fue el nueve de octubre del mencionado año, incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula decimo octava del contrato, por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 78 del Código de Comercio, se declara vencido anticipadamente el plazo convenido por las partes para el pago del crédito no cubierto y derivado del contrato basal, consecuentemente se condena a ***** a pagar a ***** MÉXICO, la cantidad de **DOS MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS**, dado que es la cantidad

reclamada por la parte actora y atendiendo al principio de congruencia que contempla el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Igualmente se condena a la demandada ***** a cubrir a la parte actora intereses ordinarios y moratorios sobre la cantidad antes señalada, de conformidad con lo que dispone el artículo 78 del Código de Comercio, lo cual es en la medida siguiente: Los intereses ordinarios a una tasa del nueve punto sesenta por ciento anual, desde el diez de marzo de dos mil diecisiete que es la fecha en que realizo su último pago y hasta el tres de abril del mencionado año y lo cual corresponde a la fecha en que debió efectuar el siguiente pago, según se desprende del estado de cuenta exhibido por la parte actora, condena que se sustenta en lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción; y en cuanto a los intereses moratorios, estos se generan a partir del cuatro de abril de dos mil diecisiete y hasta que se haga pago total del crédito adeudado, a razón de una tasa del catorce punto cuarenta por ciento anual y que es la resultante de multiplicar por uno punto cinco la tasa ordinaria, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula quinta del contrato basal.

Se absuelve a la demandada del pago de las prestaciones que se reclaman en los incisos d) y e) del proemio de la demanda, que por concepto de primas de seguro y comisión por autorización de crédito, en observancia a lo siguiente: Como ya se ha indicado y 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 y que no debe dejarse al arbitrio de uno de los contratantes del cumplimiento del Contrato, por lo que en observancia a esto y atendiendo a lo estipulado en la cláusula decima octava del contrato basal, la parte actora ejercita la acción de vencimiento anticipado del plazo estipulado en el fundatorio, invocando como causa de ello que la demandada dejó de cubrir las mensualidades en los términos estipulados, desde la correspondiente al tres de abril de dos mil diecisiete y en razón de esto procede dar por vencido el plazo y condenar al pago del saldo del adeudo que se tiene a partir de que se da el incumplimiento, ya que desde ese momento es exigible el saldo total del adeudo como así lo ha hecho valer la parte actora y por tanto ya no procede el pago de la Comisión y Primas de Seguro que reclama, prestaciones que son propias de la acción de cumplimiento del contrato siendo que en el caso se ha demandado su vencimiento, por otra parte, es de explorado derecho que al dejarse de cubrir las primas queda sin efecto el contrato de seguro, luego entonces si la parte actora pretende el pago de aquellas, debió justificar que su parte cubrió las primas de seguro para tener derecho a reclamar lo que pagó y no obstante esto no aportó prueba para ello, de lo contrario se dejaría al arbitrio de la parte actora el cumplimiento del Contrato y esto permitiría que pudiera demandar a su arbitrio independientemente de que la demandada incumpliera con el mismo desde su inicio y esto sería en detrimento del patrimonio del acreditante, dado que se seguiría incrementando el adeudo y además no tendría sentido lo estipulado en la clausula octava del fundatorio, dando como fundamento de lo anterior, lo dispuesto por el

artículo 1797 del Código Civil Federal, de que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los Contratantes.

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 coge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que la demandada ***** resulta perdidosa y por ello 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 la Entidad, 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 fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555 reformado, 558 reformado al 560-F reformado 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 parte actora y que en ella esta probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no justifico sus excepciones

TERCERO.- Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria base de la acción, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó en el mismo e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula octava de tal contrato.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a pagar a ***** la cantidad de **DOS MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS**, por concepto de crédito adeudado y reclamado.

QUINTO.- También se condena a la demandada a pagar a la parte actora intereses ordinarios y moratorios, mismos que deben regularse en ejecución de sentencia, de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO.- Se condena también a la demandada al pago de los gastos y costas del juicio.

SÉPTIMO.- Se absuelve a la demandada del pago de las prestaciones que se le reclaman en los incisos d) y e) del proemio del escrito inicial de demanda.

OCTAVO.- En consecuencia, 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 los demandados en esta sentencia, si estos no lo hacen dentro del término de ley.

NOVENO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 3, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 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.

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentencio y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta ciudad 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 **cinco de junio de dos mil diecinueve**. Conste.

L'APM/Shr*