

Aguascalientes, Aguascalientes, a cinco de febrero del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/**** 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 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 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 demandarse el vencimiento anticipado del plazo convencional para 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 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 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, 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 veintitrés de esta causa, pues se refieren a los testimonios de las siguientes escrituras: a) Escritura Pública número *****, volumen *****, de fecha primero de septiembre del dos mil nueve, 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 Cuarto inciso A) y Primera Disposición transitoria del señalado contrato; y b) Escritura Pública número *****, volumen *****, de fecha treinta de diciembre de dos mil nueve, 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 a lo que establece el artículo 157 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como 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 anticipada de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria, celebrado el veintisiete de mayo del dos mil quince, entre mi representada y la ahora demandada ******, en su carácter de ACREDITADA y garante hipotecaria, protocolizado en el instrumento público número ***** (*****), del volumen ***** (*****), ante la fe Notario Público número once de los del Estado, Licenciado ******, inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo el número ***** (*****), del libro ***** (*****), de la sección ***** (*****)* del Municipio de JESÚS MARÍA, AGUASCALIENTES, en fecha diez de junio del dos mil quince; b).- *Para que como consecuencia de la declaración de la terminación anticipada reclamada en el inciso que antecede, se condene a la ahora demandada, a la devolución del importe del Contrato de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria, siendo la cantidad de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad otorgada en CRÉDITO y demás consecuencias legales derivadas del contrato base de la acción;* c).- *Para que se condene a la demandada, 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 cláusula TERCERA del contrato base de la acción, mismos que se calcularán sobre los saldos insolutos hasta la total liquidación del adeudo, los cuales se adeudan desde el mes de Enero del dos mil dieciséis;* d).- *Para que se condene a la demandada, al pago de los intereses moratorios pactados en el contrato base de la acción, a razón del 72% (SETENTA Y DOS POR CIENTO) anual, conjuntamente con el Impuesto al Valor Agregado, mismos que deberán calcularse y sobre el saldo insoluto, conforme a la cláusula CUARTA del contrato base de la acción y que se generaron desde el mes de Enero del dos mil dieciséis,*

hasta la total liquidación del adeudo; e).- Para que de conformidad con lo pactado dentro de la cláusula DÉCIMA del contrato base de la acción, sea sacado a remate el inmueble hipotecado, para que con su producto se proceda al pago de las prestaciones reclamadas dentro de la presente demanda; f).- Para que se condene a la demandada a que todo pago o abono que realice, se aplique primeramente al pago de los interés vencidos e impuestos y después de cubiertos los mismos, se aplique a la suerte principal, hasta la total liquidación del capital y accesorios, conforme a lo convenido dentro de la cláusula QUINTA del contrato base de la acción, en relación con el artículo 1965 del Código Civil vigente en el Estado; g).- Para que se condene a la parte demandada al pago de GASTOS E IMPUESTOS tanto de la formalización del instrumento público 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 cumplimiento, 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 cláusula 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 \$1,071.00 (UN MIL SETENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.); h).- Para que se condenen 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 en el artículo 1989 del Código Civil vigente en el estado.". Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

La demandada ***** 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 emplazarla, 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 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995. Por lo que en observancia a lo anterior, se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las cuales tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que dispone el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado; desprendiéndose de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a la demandada *****, se encuentra ajustado a derecho, pues se llevó a cabo por medio de edictos un vez que se acreditó el desconocimiento general del domicilio de esta, con los informes rendidos por Policía Ministerial, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Dirección General de Catastro y Comisión Federal de Electricidad, los cuales obran a fojas ochenta y seis a ochenta y ocho,

setenta y siete, setenta y seis y ochenta y nueve de esta causa, razón por la cual se ordenó emplazarla por medio de edictos en términos del artículo 114 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y lo cual se realizó, como así se desprende de las constancias que obran de la foja noventa y seis a la ciento dos de este asunto y aún así la demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

V.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."**, en observancia a esto, 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 en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja veinticuatro a la treinta y cinco de este asunto, que por referirse a la escritura pública número *****, volumen *****, de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, de la Notaria Pública Número Once de las del Estado, 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 acreditada, por el cual aquella le otorgó a esta un crédito por la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS que en la misma fecha de celebración de Contrato recibió íntegramente y a su satisfacción la acreditada, 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, así como intereses moratorios a una tasa del setenta y dos por ciento anual mas el Impuesto al Valor Agregado, y a cubrir el crédito y los intereses 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 su encabezamiento, sujeto el contrato también a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada.

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 parte

demandada de cubrir mensualmente los intereses normales estipulados y el monto del crédito otorgado, por lo que corresponde a dicha parte la carga de la prueba respecto al cumplimiento de tal obligación de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no aportar elemento de prueba para demostrar su cumplimiento, surge presunción grave de que no ha cumplido con el pago de los intereses desde el mes de enero del dos mil quince y hasta la presentación de la demanda que se llevo a cabo el primero de noviembre de dos mil dieciséis, como tampoco el pago de la cantidad que ampara el crédito otorgado; 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 Credito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha veintisiete de mayo de dos mil quince celebraron las partes de este juicio, ***** en calidad de acreditante y ***** con el carácter de acreditada, contrato por el cual esta recibió de aquella un crédito por la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS, suma que recibió a su entera

satisfacción y obligándose a cubrir sobre la misma intereses normales a una tasa del dieciocho por ciento anual, más el Impuesto al Valor Agregado sobre los mismos, así como intereses moratorios a una tasa del setenta y dos por ciento anual más el Impuesto al Valor Agregado 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 cuarta 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 291 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, se constituyó hipoteca a favor de la actora, sobre el siguiente bien: lote número ***** de la manzana *****, ubicado en la calle **Parma** número *****, del Condominio de tipo horizontal para uso habitacional y comercial denominado "*****", ubicado en Prolongación Zaragoza S/N Poblado de Maravillas, Municipio de Jesús María, Aguascalientes con una superficie de CIENTO DOCE METROS CUADRADOS, con un indiviso de ***** de las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE**, en ***** metros, linda con predio *****; **AL SURESTE**, en ***** metros, linda con predio *****; **AL SUROESTE**, en ***** metros, linda con Calle *****; y **AL NOROESTE**, en ***** metros, linda con

predio *****, Dándose la hipótesis normativa que contempla el Artículo 2769 del Código Civil vigente en el Estado.- **C).**- Igualmente se ha probado que las partes de este juicio estipularon como causas de vencimiento del plazo para el cumplimiento de la obligación principal y sin necesidad de declaración judicial, entre otras, si la acreditada debía de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de intereses o cualquier otro adeudo derivado del contrato, según se desprende del inciso a) de la cláusula octava del fundatorio de la acción; y **D).**- Y por último, quedó probado plenamente que la demandada ***** dejó de cubrir los intereses normales a que se obligó desde enero de dos mil dieciséis, como lo afirma la parte actora en el punto sexto de hechos de su demanda y sin que la demandada aportara prueba alguna para demostrar el cumplimiento de su parte sobre dicha obligación, lo que conlleva a tener por cierto que dejó de cubrir los intereses desde el momento indicado.

VII.- En mérito de los considerandos que anteceden, se da por vencido el plazo convenido por las partes para el cumplimiento de la obligación principal que emana del fundatorio de la acción, de conformidad con lo que establece el artículo 78 del Código de Comercio, en consecuencia se condena a ***** a cubrir a ***** la cantidad de **TRESCIENTOS 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

obligo en la clausula 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, desde el veintiocho de diciembre del dos mil catorce y hasta el veintisiete de enero del dos mil quince, periodo que corresponde al mes inmediato anterior al cumplimiento, pues no se estipulo que coexistirían dichos intereses con los moratorios, siendo que estos se generan a partir de que se da el incumplimiento y sustituyen a los ordinarios; también se condena a la parte demandada a cubrir sobre los intereses ordinarios 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 1° 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 artículo 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 2º 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 e 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 acorde 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 148 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 veintiocho de enero del 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 estipulo 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 clausula mencionada.

No procede condenar a la demandada al pago de gastos e impuestos que se reclaman en los incisos g) y h) del proemio del escrito inicial de demanda, en observancia a lo siguiente:

a) En cuanto a la primera prestación, no procede esto aún cuando así fue estipulado por las partes en la cláusula décima del contrato basal, en observancia a lo que dispone el artículo 5° del Código Civil vigente del Estado, al señalar que son nulos los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, lo que aplica al establecer el artículo 560-D del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que la sentencia debe declarar siempre si ha lugar al remate del bien inmueble hipotecado y sujeto a cédula, que de ser así el remate debe sujetarse a las normas del Capítulo cuarto Título Décimo del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las cuales el artículo 496 únicamente da derecho al ejecutante de

solicitar la adjudicación del inmueble rematado para el caso de que no comparezcan postores y de acuerdo a la base que establece dicho numeral y en virtud de esto no le asiste derecho a la parte actora de exigir la adjudicación directa del inmueble fuera de audiencia de remate.

Por cuanto al pago de los gastos e impuestos que reclama en el inciso h) del proemio de su demanda y sustentado en lo estipulado en la cláusula decima tercera del contrato basal, no procede condenar a la demandada al pago de los mismos en razón de que el accionante no precisa a que gastos e impuestos se refiere.

Dado lo anterior, se absuelve a la demandada de las prestaciones que se le reclaman en los incisos g), y h), del proemio del escrito inicial de demanda y de conformidad con 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 y tomando en cuenta que la parte demandada resulta perdidosa, se les condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se cuantificaran 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, 212 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.- Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, que en ella esta probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara vencido anticipadamente el plazo que en el fundatorio de la acción estipularon las partes para el cumplimiento de la obligación principal emanada del

mismo, dado que la parte demandada incurrió en la causa de vencimiento anticipado de dicho plazo que se estipuló en el inciso a) de la cláusula octava del contrato basal.

CUARTO.- En mérito de lo determinado en el resolutivo anterior, se condena al demandado *****, a pagar a favor de la actora ***** la cantidad de TRESCIENTOS MIL PESOS por concepto de crédito adeudado.

QUINTO.- Igualmente se condena a la demandada 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 parte 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.

SÉPTIMO.- Se absuelve a la demandada de las prestaciones que se le reclaman en los incisos g) y h), 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.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a 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.

DECIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno. Conste.

L'APM/Shr*