

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***, relativo al juicio que en la vía **Especial Hipotecaria** promovió *** *-anteriormente denominado* en contra de *** y, siendo el estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- 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.”

II.- Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente asunto, toda vez que se ejercita una acción real sobre un bien inmueble ubicado en el Primer Partido Judicial de Aguascalientes, Aguascalientes, es decir, dentro del ámbito de competencia de este Tribunal, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código Procesal de la materia, donde además de la territorialidad el suscrito es competente por razón de materia, cuantía y grado, en términos de lo que disponen los artículos 2º, 38 y 39 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.

III.- En el presente caso, el actor *** -por conducto de sus apoderados generales para pleitos y cobranzas, licenciados ***. ***. ***. y, pasantes en derecho *** y ***-, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones:**

A) Por la declaración Judicial del vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que nuestra representada *** anteriormente denominada ***, celebró con la ahora parte demandada que se encuentra contenido en el CAPITULO PRIMERO de la Escritura Pública número ***, el que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes bajo el número ***: por haber incurrido la parte acreditada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula DECIMA OCTAVA del CAPITULO PRIMERO del Contrato fundatorio de la acción.

B) Por el pago de la cantidad de **\$649,280.99 (SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS 99/100 M.N.)** por concepto de **CAPITAL EXIGIBLE**, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

C) Como consecuencia de lo anterior, reclamamos el pago de la cantidad de **\$12,962.86 (DOCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 86/100 M.N.)** por concepto de **CAPITAL VENCIDO** que se reclama por esta vía procesal, tratándose del remanente de lo dispuesto y no pagado del crédito originalmente otorgado, según estado de cuenta que

se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

D) Por el pago de la cantidad de **\$33,608.56 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 56/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula CUARTA del Capítulo PRIMERO del Contrato fundatorio y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

E) Por el pago de la cantidad de **\$3,650.86 (TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 86/100 M.N.)** por concepto de **SEGUROS** más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula DÉCIMA PRIMERA Capítulo Primero del Contrato Fundatorio y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

F) Por el pago de la cantidad de **\$2,100.00 (DOS MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **COMISIONES**, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato Fundatorio, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su

calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

G) Por el pago de la cantidad de **\$336.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **I.V.A. DE COMISIONES**, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato Fundatorio, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

H) Por el pago de la cantidad de **\$425.78 (CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS 78/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, más las que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula QUINTA del Capítulo PRIMERO del Contrato Fundatorio que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

I) Por la declaración Judicial del vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (LIQUIDEZ CONGELADOS)**, que celebró nuestra poderdante *** con la ahora parte demandada, que se encuentra documentado en el CAPITULO SEGUNDO de la Escritura Pública número ***, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes bajo el número ***; por haber incurrido la parte acreditada en las causales de vencimiento anticipado previstas en la Cláusula DECIMA OCTAVA del CAPITULO PRIMERO del

Contrato fundatorio de la acción.

J) Por el pago de la cantidad de **\$67,361.98 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 98/100 M.N.)** por concepto de **CAPITAL EXIGIBLE**, más la cantidad que se siga generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte,, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

K) Como consecuencia de lo anterior, reclamamos el pago de la cantidad de **\$1,344.70 (MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de **CAPITAL VENCIDO** que se reclama por esta vía procesal, tratándose del remanente de lo dispuesto y no pagado del crédito originalmente otorgado, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

L) Por el pago de la cantidad de **\$3,436.84 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 84/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula QUINTA del Capítulo SEGUNDO del Contrato fundatorio y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

M) Por el pago de la cantidad de **\$315.80**

(TRESCIENTOS QUINCE PESOS 80/100 M.N.) por concepto de **I.V.A. DE INTERESES ORDINARIOS**, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula QUINTA del Capítulo SEGUNDO del Contrato fundatorio y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

N) Por el pago de la cantidad de **\$173.69 (CIENTO SETENTA Y TRES PESOS 69/100 M.N.)** por concepto de **SEGUROS**, más los que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula DECIMA SEGUNDA Capítulo SEGUNDO del contrato Fundatorio y que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

O) Por el pago de la cantidad de **\$41.12 (CUARENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios**, más las que se sigan generando con este carácter hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula SEXTA del Capítulo SEGUNDO del Contrato Fundatorio que serán cuantificados en el Incidente de Liquidación de Sentencia que se proponga en el momento procesal oportuno, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte,

elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado por la institución financiera accionante.

P) Por el pago de la cantidad de **\$5.12 (CINCO PESOS 12/100 M.N.)** por concepto de **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO SOBRE INTERESES MORATORIOS**, de conformidad con lo dispuesto por el Capítulo SEGUNDO del Contrato Fundatorio, según estado de cuenta que se anexa al presente escrito de fecha quince de junio de dos mil veinte, elaborado por el C.P. *** en su calidad de Contador Facultado de la institución financiera accionante.

Q) La ejecución de la garantía otorgada a favor de nuestra representada, ordenándose por ende, la venta en pública almoneda del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria de ambos créditos concedidos, para que con el producto de la venta se paguen a la accionante las prestaciones reclamadas.

R) Por el pago de los honorarios, gastos y costas que el presente juicio origine”.

Por su parte, la demandada ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante el escrito presentado el día veintitrés de octubre de dos mil veinte –fojas de la ciento veintiuno a la ciento cincuenta-, en el cual niega que a la parte actora le asista derecho alguno a fin de reclamar las prestaciones que pretende en virtud de que en el presente caso, no es dable declarar ninguna de las causales de vencimiento de las previstas en el contrato base de la acción, toda vez que si existe algún incumplimiento por su parte, esto ha sido por cuestiones imprevisibles ajenas a su voluntad, pues se ha visto imposibilitada para efectuar pagos sin que los mismos hubieran dejado de cubrirse, ya que únicamente estos

han sido pagados de manera extemporánea y por cantidades inferiores a las obligadas, esto debido a las circunstancias actuales de salud que se viven en el mundo, razones de caso fortuito o fuerza mayor, reflejándose con ello su voluntad de seguir cubriendo las obligaciones asumidas a su cargo para con la actora, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte la de **falta de acción y derecho**, la de **sine actio agis**, la de **plus petitio**, la de **non mutati libelli**, la de **fuerza mayor o caso fortuito** y la de **cláusulas leoninas o abusivas**, así como aquellas que se desprendan de su escrito de contestación a la demanda.

Se hace la aclaración, de que lo señalado por las partes tanto en la demanda como en su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV.- Enseguida, se procede al estudio de la vía intentada, la cual se considera **procedente**, conclusión que se evidencia a continuación:

Señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo siguiente:

“Artículo 12.- *Se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...*”

“Artículo 549.- *El juicio hipotecario es un procedimiento*

especial que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que la garantía conste en escritura debidamente registrada y que el plazo del pago se haya cumplido o deba anticiparse conforme lo previsto en el artículo 1830 y 2785 del Código Civil”.

De lo anterior se desprende, que para la procedencia de la acción hipotecaria se requiere:

- ✓ *La existencia de un crédito a favor del actor.*
- ✓ *Que dicho crédito se encuentre garantizado con hipoteca debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*
- ✓ *Que el crédito sea exigible o que deba anticiparse su vencimiento.*

Ahora bien, en el caso concreto se colman los supuestos que establece el artículo 549 del Código Procesal Civil antes aludido, toda vez que la institución bancaria actora a fin de justificar la acción que intenta, exhibió la escritura pública número ***, documento que aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo la inscripción números *** -*fojas de la nueve a la veintinueve*-, instrumento al que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que consigna, entre otros actos, el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria** que tuvo lugar entre *** como acreditante y *** en calidad de acreditada y garante hipotecaria, cumpliéndose con esto el primer y segundo de los requisitos que para la procedencia de la vía especial hipotecaria establece el numeral 549 del cuerpo normativo en cita y que lo es, que la existencia del crédito y la garantía

consta en escritura pública debidamente registrada.

Ahora, en cuanto al tercero de los requisitos, esto es, que el crédito otorgado se encuentre vencido, o bien, que se deba declarar que el mismo ha vencido anticipadamente ante la falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la parte deudora, en la especie de igual forma se acredita, esto atendiendo a que la actora intenta la acción hipotecaria bajo el supuesto de que la parte demandada incumplió con el pago de las amortizaciones convenidas, al señalar en el hecho número siete de su escrito inicial de demanda, que la última amortización cubierta por la parte demandada respecto al crédito adquirido lo fue hasta la cubierta el día veintiocho de febrero de dos mil veinte, incumpliendo con los pagos pactados desde el tres de febrero de dos mil veinte, para lo cual, exhibió dos **estados de cuenta certificados** expedidos el día quince de junio de dos mil veinte, por el C.P. ***, contador facultado de la parte actora *-fojas de la treinta a la treinta y cuatro; y, de la treinta y seis a la cuarenta y uno, respectivamente-*, documentos que merecen pleno valor probatorio en términos de los artículos 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, y de los que se desprende, que efectivamente se reportan pagos vencidos desde el mes de febrero de dos mil veinte, habiéndose establecido en el propio contrato base de la acción, que la acreditante podría dar por vencido anticipadamente el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria sin necesidad de previo aviso, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en el mismo, en especial, si la acreditada no efectuara en forma total uno o más de los pagos que se obligó a realizar en relación con

el crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos.

V.- Establecida la procedencia de la vía, toca entrar al estudio de la acción intentada, cuya carga de la prueba corresponde a la actora en términos del diverso 235 del Código Procesal Civil, para lo cual, ofreció los siguientes medios de convicción:

Existe la **documental pública**, consistente en el instrumento notarial número ***, el cual aparece inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo los números *** *-fojas de la nueve a la veintinueve-*, documento que como ya se dijo, goza de pleno valor probatorio en términos del artículo 341 del Código procesal de la materia y que consigna, el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** del cual se desprende la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada ***, en donde se estableció entre otras cosas, que se le otorgó un crédito por la cantidad de setecientos treinta y seis mil trescientos cincuenta y nueve pesos cero centavos moneda nacional *-cláusula primera-*, cantidad que se destinaría a la adquisición del inmueble descrito en el mismo instrumento *-cláusula décima tercera-* y que generaría intereses ordinarios, mismos que serían calculados sobre el saldo insoluto del capital, pagaderos y computados por periodos de intereses vencidos a una tasa de interés fija del nueve punto seiscientos mil por ciento anual *-cláusula cuarta-*, de la misma manera, que en caso de incumplimiento del pago oportuno de las obligaciones contraídas a su cargo, se originarían intereses moratorios sobre el capital no pagado a una tasa de interés que resultaría

de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria pactada –*cláusula quinta*–.

Aunado a lo anterior, la acreditada se obligó a cubrir, derivado del crédito que le fue otorgado, una comisión del uno por ciento por concepto de apertura calculado sobre el monto total del crédito por un importe de siete mil trescientos sesenta y tres pesos cincuenta y nueve centavos moneda nacional, la cual fue cubierta al momento de la firma del contrato; así como una comisión por autorización del crédito diferida por un importe de trescientos cincuenta pesos cero centavos moneda nacional mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado que se llegara a generar durante el plazo del crédito –*cláusula tercera*–; siendo que también se obligó a mantener un esquema de aseguramiento en los términos propuestos por el banco, en el que habría de incluirse un seguro de daños por una suma asegurada igual al valor de reposición destructible del inmueble hipotecado en la fecha del siniestro, calculado a la firma del contrato en ochocientos nueve mil novecientos noventa y cuatro pesos noventa centavos moneda nacional, también un seguro de vida e invalidez total y permanente por una suma asegurada equivalente al saldo insoluto del crédito y un seguro de desempleo involuntario e invalidez total y temporal cuya suma asegurada fuera al menos equivalente a nueve mensualidades del crédito, seguros que deberían entrar en vigor a más tardar a la fecha de la firma del instrumento de referencia y permanecer vigentes hasta el final del plazo establecido para el pago del crédito otorgado mientras estuviera pendiente cualquier obligación de pago a cargo de la acreditada de las contenidas en el contrato, contemplando una suma asegurada suficiente para cubrir en todo tiempo el saldo

insoluto del crédito y en su caso las condiciones establecidas para cada seguro debiendo cubrir las primas correspondientes en forma puntual, para lo cual, la acreditada debía designar al banco como beneficiario preferente y con el carácter de irrevocable en los seguros antes mencionados mientras estuviera pendiente de ser cumplida cualquier obligación de pago a cargo de la acreditada, lo anterior ya fuera con la aseguradora designada por la acreditante o por cualquier otra a elección de la acreditada *-cláusula décimo primera-*.

Ahora, tanto el crédito como sus accesorios, habrían de ser pagados dentro de un plazo de quince años, contados a partir de la firma del contrato mediante ciento ochenta pagos mensuales y sucesivos que serían incrementados todos los meses de agosto durante los años posteriores hasta el pago total del crédito, tal y como se estableció en la tabla de amortizaciones anexa al contrato *-cláusulas sexta y séptima-*.

Ahora bien, como garantía del cumplimiento del pago preferente y puntual del crédito, sin perjuicio de la obligación general de la parte demandada de responder con todos sus bienes, se constituyó hipoteca a favor de la institución actora sobre la casa habitación ubicada en calle Hacienda Atlanga número ciento dieciséis, construida sobre el lote veinticuatro, de la manzana veinticinco, del fraccionamiento Real de Haciendas, de esta Ciudad de Aguascalientes, inmueble que cuenta con una superficie de noventa metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste, linda en quince metros con lote veinticinco; Al Sureste, mide seis metros y linda con lote cuatro; Al Noroeste, linda en seis metros con calle Hacienda Atlanga; y, Al Suroeste, mide quince metros y linda con lote veintitrés *-cláusula décima quinta-*.

Por otro lado, se determinó que el plazo del contrato podía darse por vencido anticipadamente en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el mismo contrato, principalmente si el acreditado no efectuare en forma total uno o más de los pagos a los que estaba obligado en relación con el crédito otorgado –*cláusula décima octava*–.

De igual forma, dicho instrumento contiene el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados)** en el que se hizo contar, en esencia, que el banco le abrió a la acreditada un crédito con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de setenta y seis mil trescientos noventa y cinco pesos cuarenta y nueve centavos moneda nacional –*cláusula primera*–, monto que sería destinado a cubrir requerimientos de liquidez, en el entendido de que el mismo no podría ser destinado al financiamiento de actividades empresariales de cualquier tipo –*cláusula segunda*– y causaría intereses ordinarios sobre el saldo insoluto del capital, pagaderos y computados por periodos de intereses vencidos a una tasa de interés fija del nueve punto seiscientos mil por ciento anual –*cláusula quinta*–, siendo que ante incumplimiento del pago oportuno de sus obligaciones, se generarían intereses moratorios sobre el capital no pagado a la tasa de interés resultado de multiplicar por uno punto cinco la tasa ordinaria establecida –*cláusula sexta*–.

De igual forma, con motivo del crédito que le fue otorgado, la demandada se obligó a cubrir una comisión del uno por ciento por apertura, calculado sobre el monto total del crédito por un importe de setecientos sesenta y tres pesos

noventa y cinco centavos moneda nacional, mismo que fue cubierto en la firma del contrato, más lo correspondiente por Impuesto al Valor Agregado –*cláusula cuarta*-; obligándose también a mantener un esquema de aseguramiento en los términos propuestos por la accionante, en el que habrían de integrarse un seguro de daños por una suma asegurada igual al valor de reposición destructible del inmueble hipotecado en la fecha del siniestro, calculado en ochocientos nueve mil novecientos noventa y cuatro pesos noventa centavos moneda nacional, también un seguro de vida e invalidez total y permanente por una suma asegurada equivalente al saldo insoluto del crédito y un seguro de desempleo involuntario e invalidez total y temporal cuya suma asegurada fuera al menos equivalente a nueve mensualidades del crédito, seguros que deberían estar vigentes desde la firma del contrato y hasta el final del plazo otorgado mientras estuviera pendiente cualquier obligación de pago a cargo de la demandada, contemplándose una suma asegurada suficiente para cubrir el saldo insoluto del crédito, debiéndose cubrir las primas correspondientes en forma puntual, para lo cual, la acreditada debía designar al banco como beneficiario preferente y con el carácter de irrevocable en los seguros antes mencionados mientras estuviera pendiente de ser cumplida cualquier obligación de pago a cargo de la acreditada, lo anterior ya fuera con la aseguradora designada por la acreditante o por cualquier otra a elección de la acreditada –*cláusula décimo segunda*-.

En ese sentido, la demandada se obligó a pagar el importe del crédito y sus accesorios dentro de un plazo de quince años, contados a partir de la firma del contrato mediante ciento ochenta pagos mensuales y sucesivos que

serían incrementados en agosto de cada año hasta la total liquidación del adeudo, de conformidad con lo asentado en la tabla de amortizaciones agregada al contrato *-cláusulas séptima y octava-*.

De igual forma, se constituyó hipoteca a favor de la accionante sobre el inmueble objeto del presente negocio, ello como garantía del cumplimiento del pago preferente y puntual del crédito otorgado *-cláusula décima quinta-*.

Como quedó precisado, la parte actora también ofertó los **estados de cuenta certificados** expedidos el día quince de junio de dos mil veinte, por el C.P. ***, contador facultado de la parte actora *-fojas de la treinta a la treinta y cuatro; y, de la treinta y seis a la cuarenta y uno-*, documentales a las que previamente esta autoridad les concedió eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 346 del Código de Procedimientos Civiles y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, toda vez que su contenido no fue desvirtuado y de los que se advierten los datos de identificación de los créditos, montos de capital, aplicación de pagos y generación de accesorios, desprendiéndose del mismo los montos reclamados por la accionante, así como una descripción gráfica de la fecha de pago, concepto, periodo, días capital vigente, monto de tasa de interés ordinario y moratorio, aplicación de los pagos y movimientos que con motivo del crédito se efectuaron, por lo que en lo subsecuente, se determinan los cargos que se originan a capital y accesorios.

Siendo que efectivamente, en dichos documentos se reportan pagos vencidos, estableciéndose en los mismos que la acreditada cubrió sus mensualidades hasta el tres de diciembre de dos mil diecinueve, incumpliendo con su

obligación de pago a partir del tres de enero de dos mil veinte, habiendo realizado el último abono al adeudo el día veintiocho de febrero de dos mil veinte, aclarando, que aun y cuando existieron algunos pagos posteriores a estas fechas, dichos pagos fueron efectuados de manera extemporánea y por cantidades inferiores a las obligadas en el contrato base de la acción, advirtiéndose también, que a la fecha de su emisión –*quince de junio de dos mil veinte*-, se tenían los siguientes adeudos:

En relación con el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria –*fojas de la treinta a la treinta y cuatro*-, se reportó un saldo total adeudado que ascendía a la cantidad de setecientos dos mil trescientos sesenta y cinco pesos cinco centavos moneda nacional entre los conceptos de capital exigible –*seiscientos cuarenta y nueve mil doscientos ochenta pesos noventa y nueve centavos moneda nacional*-; capital vencido –*doce mil novecientos sesenta y dos pesos ochenta y seis centavos moneda nacional*-; intereses ordinarios –*treinta y tres mil seiscientos ocho pesos cincuenta y seis centavos moneda nacional*-; seguros –*tres mil seiscientos cincuenta pesos ochenta y seis centavos moneda nacional*-; comisiones –*dos mil cien pesos cero centavos moneda nacional*-; Impuesto al Valor Agregado de comisiones –*trescientos treinta y seis pesos cero centavos moneda nacional*-; e, intereses moratorios –*cuatrocientos veinticinco pesos setenta y ocho centavos moneda nacional*-, advirtiéndose de dicho estado de cuenta, que posterior al incumplimiento, se reflejan algunos importes pagados por concepto de abonos realizados a favor de la accionante, que en suma ascienden a la cantidad de ocho mil quinientos treinta pesos sesenta y cuatro centavos moneda

nacional, monto que ya fue tomado en cuenta según se desprende del propio documento.

Por lo que ve al Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria –*fojas de la treinta y seis a la cuarenta y uno*-, se reportó un saldo total adeudado que ascendía a la cantidad de setenta y dos mil setecientos treinta pesos veinticinco centavos moneda nacional entre los conceptos de capital exigible –*sesenta y siete mil trescientos sesenta y un pesos noventa y ocho centavos moneda nacional*-; capital vencido –*mil trescientos cuarenta y cuatro pesos setenta centavos moneda nacional*-; intereses ordinarios –*tres mil cuatrocientos ochenta y seis pesos ochenta y cuatro centavos moneda nacional*-; Impuesto al Valor Agregado de intereses ordinarios –*trescientos quince pesos ochenta centavos moneda nacional*-; seguros –*ciento setenta y tres pesos sesenta y nueve centavos moneda nacional*-; intereses moratorios –*cuarenta y dos pesos doce centavos moneda nacional*-; e, Impuesto al Valor Agregado de intereses moratorios –*cinco pesos doce centavos moneda nacional*-.

Por otro lado, consta dentro del sumario la **confesional**, a cargo de ***, desahogadas en audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno –*fojas de la doscientos noventa y uno a la doscientos noventa y cinco*-, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la parte actora –*foja doscientos ochenta y nueve*-, probanza a la que en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado se le concede valor probatorio, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; de hechos propios y concernientes al negocio, de la cual se advierte:

. Que conforme a las cláusulas primera y segunda del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria base de la acción, celebrado el día veintidós de julio de dos mil quince, dispuso la cantidad de setecientos treinta y seis mil trescientos cincuenta y nueve pesos cero centavos moneda nacional *-posición primera-*.

. Que dentro del contrato antes mencionado, se obligó a cubrir un interés anual del nueve punto sesenta por ciento *-posición tercera-*.

. Que al momento de la firma de la escritura pública que consigna el contrato basal, tenía conocimiento pleno de todos y cada uno de los alcances y consecuencias legales del mismo, por lo que ciertamente conocía los lugares en los que debía realizar los pagos mensuales relativos al crédito que le había sido otorgado *-posiciones cuarta y quinta-*.

. Que sin perjuicio de lo anterior, desde el veintiocho de febrero de dos mil veinte, ha omitido realizar los pagos en los plazos y por las cantidades establecidas, por concepto del crédito otorgado mediante el contrato de referencia, asegurando, que esto no ha sido porque haya querido dejar de pagar, sino por todas las circunstancias que se han suscitado, empezando por el hackeo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, seguido por los estragos de la pandemia, lo que ha tenido repercusiones en su economía, por lo que ha estado a la espera de algún acercamiento y/o ayuda del banco para poder pagar, lo que nunca sucedió, por el contrario, únicamente llegó la demanda *-posición segunda-*.

. Que a la fecha, hasta la fecha subsiste el adeudo que contrajo con la demandante con motivo de la

celebración del contrato fundatorio de la acción, adeudo del que tiene pleno conocimiento y el cual existe en relación con el inmueble ***, reiterando, que no se niega a pagar, simplemente estaba esperando alguna solución por parte del banco, algo más accesible con lo que pueda seguir cumpliendo con las obligaciones asumidas a su cargo, pues no quiere perder su casa que es su único patrimonio, aunado a que prácticamente ha pagado más de un millón por esa casa, por lo que no la quiere perder, debiendo el banco atender a la situación actual que todos estamos viviendo, pues su caso no es uno aislado – *posiciones sexta y séptima*–.

Luego entonces, quedan probados los elementos constitutivos de la acción instada por la parte actora, pues con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, valoradas en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se benefician los intereses de la accionante, toda vez que de las constancias que obran en autos se desprende la existencia de obligaciones a cargo de la parte demandada evidenciándose su incumplimiento, además de que es dable declarar que el plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación de pago, se encuentra vencido.

VI.- Enseguida se procede con el análisis de las **excepciones y defensas** opuestas por la demandada *** en contra de ***, siendo éstas las siguientes:

A) La **excepción de *sine actione agis***, atendiendo a que niega la procedencia de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, quien debe probar su procedencia, siendo que las mismas resultan ser injustificadas, improcedentes e inoperantes al contrariar

normas de orden público e interés social e ir en contra de la norma expedida con anterioridad al hecho.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, ello en atención a que es la parte deudora quien cuenta con la carga de la prueba a fin de acreditar, dentro de las actuaciones que integran el sumario, el cumplimiento de sus obligaciones y no su incumplimiento a la accionante, siendo que al no evidenciarse el mismo, ciertamente procede la acción ejercitada por la parte actora y por ende las prestaciones reclamadas por esta, toda vez que le basta a la demandante acreditar la existencia de las obligaciones a cargo de su contraria para que ésta tenga que acreditar su cumplimiento, sin que con las pruebas ofertadas por la demandada pueda desvirtuarse lo aseverado por la actora en su escrito inicial de demanda.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

B) La excepción de *non mutati libelli*, consistente en que la actora no puede agregar o variar lo manifestado en su escrito inicial de demanda, no pudiendo pedir más que aquello que previamente había solicitado, tampoco puede variar el sentido ni los alcances estructurales de su demanda, debiendo esta autoridad estarse únicamente a lo manifestado en los términos de su escrito inicial, sin que se le pueda

conceder más de aquello que fue solicitado y en los términos de lo pedido.

Excepción que resulta **infundada e improcedente**, en virtud de que, si bien es cierto, nuestro Código Adjetivo Civil dispone, que toda contienda judicial principiará por una demanda, la cual debe ser contestada por la parte contraria, formándose con esto la litis, sin que dicho escrito inicial de demanda pueda variarse con posterioridad, la actora en ningún momento ha intentado modificar la litis planteada.

C) La excepción de fuerza mayor o caso fortuito, la que hace consistir en el hecho de que no ha incumplido con los pagos que se demandan por cuestiones imputables a su persona o voluntad, por el contrario, esto se verificó por hechos imprevisibles, ajenos a su voluntad e irresistibles, viéndose completamente imposibilitada para realizar los pagos a los que se encontraba obligada, siendo que ninguna persona se encuentra obligada a lo imposible.

Los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor que asegura la demandada se actualizaron, son:

. A principios del año dos mil veinte, se dio la suspensión de actividades en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado por el ataque y afectación a sus sistemas informáticos, lo que colocó a la demandada en una situación económica difícil, toda vez que se dedica a la asesoría inmobiliaria y los servicios prestados por dicho ente registral fueron súbitamente interrumpidos, viéndose totalmente impedida para seguir obteniendo ingresos de los trámites que hacía, pues le fue imposible continuar prestando sus servicios a terceros en el sector inmobiliario, en el que se reportaron grandes pérdidas y estancamiento; y,

Desde el mes de marzo del dos mil veinte, se inició la pandemia generada por el Virus Sars-Cov2 (Covid 19), así como la suspensión de actividades no esenciales y aplicación de sistema de semáforo por regiones, causándole imposibilidad para continuar laborando con el fin de evitar la propagación de dicho virus, esto en cumplimiento a un mandato emitido por el gobierno federal.

Hechos que, según dice la demandada, repercutieron directamente en su economía personal y le provocaron incapacidad de cumplir con las obligaciones asumidas a su cargo frente a la actora, pues no ha podido contar con ingresos suficientes para hacer frente a los pagos que se le demandan, sin que actualmente pueda hacer frente ni a sus necesidades más básicas, por lo que dichas circunstancias la eximen de dar cumplimiento a lo pactado, invocando como sustento de sus afirmaciones la tesis aislada titulada “**PENA CONVENCIONAL. CONDENA IMPROCEDENTE EN CASO DE FUERZA MAYOR**” –con número de registro digital 173722–.

Ahora bien, a efecto de acreditar sus aseveraciones, la parte demandada ofertó como medios de convicción los siguientes:

Existen las **documentales privadas**, consistentes en las impresiones simples de las siguientes publicaciones:

- La del **Periódico Oficial del Estado** de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, que siguiendo el Aviso por el cual se dio a conocer la declaración de suspensión de la prestación de los servicios ofrecidos por parte de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado con motivo de la contingencia cibernética, se ordenó levantar la suspensión de la prestación de los servicios que se

ofrecían por dicha dependencia, sin embargo, atendiendo a que esa fecha subsistía la afectación de los Sistemas Informáticos de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado como causa de fuerza mayor y con la finalidad de agilizar los trámites seguidos ante la misma, se emitió una lista de recomendaciones a los usuarios, enumerándose de igual manera, aquellos servicios que permanecerían suspendidos hasta en tanto no cesara la afectación de sus sistemas *-fojas de la ciento sesenta y dos a la ciento sesenta y siete-*.

- La del **Diario Oficial de la Federación** de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veinte, en donde se indica, en esencia, que mediante decreto publicado el veintisiete de marzo de dos mil veinte en el Diario Oficial de la Federación, el Titular del Poder Ejecutivo Federal, declaró diversas acciones extraordinarias en las regiones afectadas de todo el territorio nacional en materia de salubridad general para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19), mientras que el día treinta del mismo mes y año, el Consejo de Salubridad General publicó también en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el que se declaró emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus antes mencionado, señalando que la Secretaría de Salud determinaría todas y cada una de las acciones que resultaren necesarias para atender dicha emergencia, en ese sentido, mediante acuerdo del treinta y uno de marzo de dos mil veinte, se ordenó la suspensión inmediata del treinta de marzo al treinta de abril del mismo año, de aquellas actividades no esenciales, para lo cual, enlistó aquellas que si lo son (sin que

las actividades propias del sector inmobiliario se encontraran establecidas en tal listado), actividades en las que habría de seguirse el protocolo señalado por la propia autoridad federal -*fojas ciento sesenta y ciento sesenta y uno*-.

- La del día catorce de mayo de dos mil veinte en el **Diario Oficial de la Federación**, del cual se desprende, esencialmente, que las medidas antes señaladas, fueron ampliadas hasta el treinta de mayo de dos mil veinte mediante acuerdo del veintiuno de abril del mismo año, acuerdo en el que también se indicó, que una vez terminado dicho plazo, la Secretaría de Salud junto con otras dependencias, emitirían los lineamientos para un regreso ordenado, escalonado y regionalizado a las actividades laborales, económicas y sociales del país, pudiendo dejarse de implementar las acciones extraordinarias tomadas a partir del día dieciocho de mayo de dos mil veinte, en aquellos municipios en los que se presentara baja o nula transmisión del virus y, siguiendo esto, el acuerdo del catorce de mayo de dos mil veinte, tuvo por objeto establecer una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como el establecimiento de acciones extraordinarias -*fojas ciento cincuenta y ocho y ciento cincuenta y nueve*-.

- La del **Periódico Oficial del Estado**, del día veintiocho de junio de dos mil veinte, en la que con el fin de reforzar las medidas de prevención y contención para evitar al máximo posible la propagación del coronavirus, así como para salvaguardar el derecho fundamental de la salud para los

ciudadanos y servidores públicos en los diferentes espacios de atención ciudadana, en las instalaciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, fue necesario hacer de conocimiento de los usuarios y a la población en general, la suspensión de recepción de trámites, plazos y términos durante el periodo comprendido entre el veintinueve de junio y el primero de julio de dos mil veinte *-fojas de la ciento sesenta y ocho a la ciento setenta y uno-*.

- La del **Semáforo de Riesgo Epidemiológico** emitido por la Secretaría Federal de Salud con fechas veinticinco de marzo, veintiocho de mayo, doce de junio, cuatro de julio, treinta y uno de julio, tres de agosto y once de septiembre, todos de dos mil veinte, de los que se advierte la evolución de los Estados, en particular la de Aguascalientes, indicándose por colores, que el rojo representa un máximo riesgo, naranja alto, amarillo medio y verde bajo, así como la tendencia de hospitalizaciones de cada uno de los Estados como incremento en color rojo, estabilidad en naranja, descenso moderado en amarillo y descenso franco en verde *-fojas de la ciento cincuenta y dos a la ciento cincuenta y siete-*.

Probanzas que a pesar de haber sido ofertadas como impresiones simples, las mismas tienen el carácter de indicio, por lo que gozan de plena eficacia probatoria al encontrarse robustecidas con las **documentales en vía de informe**, valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 346 del Código Procesal de la materia, advirtiéndose de éstas lo siguiente:

Mediante informe rendido el día quince de febrero de dos mil veintiuno, por la Jefa del Departamento de Embargos del **Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el**

Estado, se le comunicó a esta autoridad, que de acuerdo a las publicaciones en el periódico oficial del Estado, de fechas diecinueve y veintiocho, ambas de febrero de dos mil veinte, se hizo del conocimiento de la ciudadanía en general, un intento de intrusión que afectó sus sistemas informáticos causando que se suspendieran las actividades de dicho ente registral siete días hábiles entre el diecinueve de enero al dos de marzo del año dos mil veinte, aunado a que en respuesta a la pandemia del SARS-Cov-2 (COVID-19), de igual forma el registro se vio en la necesidad de suspender sus actividades tres días hábiles más del veintinueve de junio al primero de julio de dos mil veinte, tal y como se desprende de la publicación del veintiocho de junio del mismo año, sin embargo, dice que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado actualmente opera con normalidad, realizando trámites registrales en un plazo de veinticuatro a treinta y seis horas, sin que en el mismo se hubiera recibido reclamación alguna por parte del sector y/o asesores inmobiliarios en relación con el servicio al público en general ya que según indica, sus actividades se encuentran funcionando en tiempos y con respuestas eficaces, pero sin perjuicio de ello, dice tener conocimiento de que algunos bancos han restringido los créditos para viviendas aun y cuando por parte del Infonavit superaron su meta de colaboración de créditos en el dos mil veinte con respecto al año dos mil diecinueve, aunado a que por medios de comunicación se sabe, que el sector inmobiliario pugnan para que dichos bancos aperturen nuevamente sus créditos y operen con normalidad, habiendo anexado en su informe, los documentos en los que constan las publicaciones a las que

hizo referencia *-fojas de la doscientos setenta y tres a la doscientos ochenta-*.

Por informe del presidente de la **Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Asociación Civil**, mediante oficios de fechas veinticinco de enero y veintidós de marzo, ambos de dos mil veintiuno, se indicó, que el mismo se ve imposibilitado para dar respuesta a los cuestionamientos que se le hicieron, toda vez que dicha asociación no genera estadística comercial alguna que le permita aseverar que los servicios prestados por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado causaron afectaciones al sector inmobiliario *-fojas doscientos veintidós y trescientos tres-*.

Con el informe emitido por la directora de Cámaras Empresariales y Desarrollo Regional, dependencia de la **Secretaría de Economía**, se indicó mediante oficio de fecha catorce de octubre de dos mil veintiuno, que en atención a las facultades y atribuciones que le son conferidas por la ley correspondiente, dicho ente no cuenta con la información que le fue requerida, sugiriendo que la misma le fuera solicitada al INEGI *-foja cuatrocientos veinte-*.

Finalmente, mediante oficio rendido por el Director Jurídico del **Instituto de Servicios de Salud del Estado de Aguascalientes**, el día veinticinco de enero de dos mil veintiuno, por medio del cual, se le informó a esta autoridad, que derivado de la pandemia causada por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19) no ha realizado declaración alguna de emergencia, simplemente fueron tomadas algunas medidas por parte de dicho instituto, las cuales se encuentran contenidas en el Acuerdo emitido por el Secretario de Salud del Estado, publicado en el Periódico Oficial de la Federación el día

veinticuatro de abril de dos mil veinte, mismo que fue anexado a su informe y del que se desprenden las medidas que habrían de adoptarse; así mismo, niega que con el fin de evitar la propagación del mencionado virus, se haya ordenado la suspensión inmediata de las actividades no esenciales dentro del Estado, afirmando que fue la autoridad federal, quien ordenó dicha circunstancia, ello mediante el Acuerdo de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veinte, publicado en el Diario Oficial de la Federación, ello sin que el ISSEA hubiera emitido metodología alguna para la reactivación de las actividades no esenciales que fueron suspendidas en el Estado, pues fue el Secretario de Salud de la Federación, quien emitió una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas; siendo que por lo que ve al Sistema de Semáforo Epidemiológico, el cual tiene como finalidad realizar una medición del índice de propagación de la pandemia con colores que indican el nivel de contagio y de riesgo en la ciudadanía, el Estado de Aguascalientes no se adhirió al mismo, dado que dicho sistema fue establecido por la Federación como una norma de efectos generales y sin ser sujeto a adhesión, sin embargo, el día dos de noviembre de dos mil veinte, el ISSEA emitió el Índice de Riesgo Epidemiológico Poblacional, a través del cual determina la situación que guarda cada uno de los municipios del Estado, así como las medidas que los mismos han de tomar conforme a su situación de riesgo epidemiológico y finaliza, señalando que fue hasta el mes de mayo de dos mil veinte, que la Federación implementó el Sistema de Semáforo, colocando al Estado de Aguascalientes en color amarillo, mientras que los meses posteriores (junio a

noviembre del mismo año) se mantuvo color naranja –*fojas de la doscientos treinta y tres a la doscientos cincuenta y siete*–.

Como se mencionó, dichos medios de convicción se encuentran adminiculados con las documentales privadas ofertadas por la parte demandada, por lo que en su conjunto merecen valor probatorio, lo que encuentra sustento jurídico por analogía en la jurisprudencia de la Novena Época, con número de Registro 202550, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, Mayo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: IV.3o. J/23, Página 510, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE.- *No se puede otorgar valor probatorio aun cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas”.*

Así como la Jurisprudencia de la Novena Época, con Número de Registro 172557, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/37, Página 1759, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo,*

cuando son administradas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles”.

Máxime que el contenido de dichas impresiones coincide con la información contenida en páginas oficiales de diversos sitios de gobierno, medios de convicción que cuentan con el carácter de hechos notorios, con los que se pueden tener por demostrados elementos facticos vinculados al proceso, ello en virtud de que dicha información forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos de los que no se puede excluir al sistema jurídico y que constituye una herramienta útil en la solución de conflictos por tratarse de un avance en la ciencia, medio de prueba reconocido por la fracción VII del artículo 245 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Aguascalientes.

En el entendido, de que los datos publicados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, pues ese tipo de datos forman parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y como consecuencia de ello, los mismos no solo pueden ser valorados en una decisión judicial, por tratarse de datos u opiniones indiscutibles por su notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad, ello de conformidad con lo establecido en la legislación civil aplicable, la cual establece, que los hechos notorios pueden ser invocados por el

tribunal aun y cuando los mismos hayan sido alegados por las partes –*artículo 240 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles-*.

Todo ello, aunado a que, por lo que se refiere a las impresiones de la publicación del Diario Oficial de la Federación, de igual forma representan hechos notorios, por lo que basta una copia simple del mismo para que se obligue a la autoridad a constatar su existencia y a tomar en cuenta los datos aportados por él.

Sirven de apoyo jurídico a las consideraciones anteriores, los siguientes criterios:

La Jurisprudencia de la Novena Época, Tesis: XX.2o. J/24, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, t. XXIX, enero de 2009, p. 2470, reg. 168124, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR.

Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales

invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular”.

Así como la Tesis Aislada Civil, de la Décima Época, con número de registro digital 2004949, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2, página 1373, Tesis I.3o.C.35 K (10a.), cuyo epígrafe y texto son:

“PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.- *Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo lo que ofrezca en sus términos”.*

Y la Tesis Aislada Civil de la Décima Época, con número de registro digital 2003033, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de

la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 3, página 1996, I.3o.C.26 K (10a.), cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

“DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. SU PUBLICACIÓN Y CONTENIDO ES HECHO NOTORIO, BASTA SU COPIA SIMPLE PARA OBLIGAR A CONSTATAR SU EXISTENCIA Y TOMARLA EN CUENTA.-

Los artículos 2o. y 3o. de la Ley del Diario Oficial de la Federación y Gacetas Gubernamentales son claros al establecer que el Diario Oficial de la Federación es el órgano del gobierno constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, de carácter permanente e interés público, que tiene como función publicar en el territorio nacional, las leyes, decretos, reglamentos, acuerdos, circulares, órdenes y demás actos, expedidos por los Poderes de la Federación en sus respectivos ámbitos de competencia, a fin de que éstos sean aplicados y observados debidamente; asimismo, establecen cuáles actos son materia de publicación, a saber, las leyes y decretos expedidos por el Congreso de la Unión; los decretos, reglamentos, acuerdos y órdenes del Ejecutivo Federal que sean de interés general; los acuerdos, circulares y órdenes de las dependencias del Ejecutivo Federal, que sean de interés general; los tratados celebrados por el gobierno de los Estados Unidos Mexicanos; los acuerdos de interés general emitidos por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; los actos y resoluciones que la Constitución y las leyes ordenen que se publiquen en el Periódico Oficial; y aquellos actos o resoluciones que por propia importancia así lo determine el Presidente de la República. Luego, la circunstancia de que una parte dentro de un juicio aporte en copia simple un ejemplar del Diario Oficial de la Federación, por el que pretende acreditar una especial situación jurídica que le afecta, no puede considerarse en modo alguno como un documento que tiene valor indiciario del hecho que se pretende demostrar, porque ha quedado establecido que la naturaleza del Diario Oficial es la de ser un órgano de difusión de los actos que la propia ley señala, y en razón de su finalidad de dar publicidad a los mismos, es que ninguna autoridad puede desconocer su contenido y alcance; en tal virtud, es de colegirse que el acto de publicación en ese órgano de difusión consta de manera documental, por lo que su presentación en una copia simple ante la autoridad judicial, no puede justificar un desconocimiento del acto por aquélla, sino que tiene el

deber de tomar en cuenta esa publicidad del acto patente en el documento presentado en copia simple que refleja la existencia del original del Diario Oficial de la Federación que es fácilmente constatable como hecho notorio, más aún cuando existe la presunción legal de conocerlo por parte de la autoridad judicial, porque atento a lo establecido por el artículo 8o. de la citada ley, el Diario Oficial debe ser distribuido gratuitamente a los tres Poderes de la Unión y debe proporcionarse a los gobernadores de los Estados -incluido el Distrito Federal- una cantidad suficiente de ejemplares. Basta que la autoridad judicial tenga conocimiento del acto jurídico que invoca la parte interesada como publicado en el Diario Oficial de la Federación, que derivan del hecho material de haber sido difundido en una fecha precisa y su contenido, para que la autoridad judicial esté en condiciones de pronunciarse sobre ese aspecto, porque se trata de un acontecimiento notorio que deriva de fuentes de información que la ley garantiza le deben ser proporcionadas por otros órganos del Estado”.

Siendo que de igual forma, se ofertó la **testimonial**, a cargo de *** y ***, desahogada en audiencia del cuatro de marzo de dos mil veinte –*fojas de la doscientos noventa y uno a la doscientos noventa y cinco*-, probanza a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto por versar sobre hechos susceptibles de ser captados por los sentidos, los cuales los atestes conocen por sí mismos, y de la cual se advierte, lo siguiente:

El testigo ***, dijo que conoce a la demandada desde el dos mil nueve o dos mil diez, pues ambas trabajan en el sector inmobiliario, quien sabe tiene un crédito con el Banco *** desde hace tres o cuatro años, e incluso la llegó a acompañar a una de sus sucursales a realizar pagos, siendo que en virtud de dicho contrato, el banco la demandó porque no ha podido hacer los pagos de las últimas mensualidades, pues todos los que se dedican al sector inmobiliario, se han

visto afectados, en primer lugar, por el hackeo del Registro Público de la Propiedad y posteriormente la pandemia, situaciones por las que algunas operaciones que incluso ya se tenían pactadas, se han venido abajo y, es el caso, que la única manera que tiene la demandada de percibir ingresos es por medio de las comisiones del sector inmobiliario.

Por su parte, el ateste ***, de igual forma indicó conocer a la demandada desde el año dos mil diez porque coincidieron en el trabajo inmobiliario, quien tiene un crédito hipotecario con Santander, institución bancaria que la demandó pues en el ramo de bienes raíces, ha estado muy complicada la situación ya que el Registro Público de la Propiedad cerró un periodo de aproximadamente un mes y cuando abrió ya no se restableció al cien por ciento y las operaciones de compraventa tardaban demasiado, se cayeron varias operaciones de compraventa que ya tenían y con las que se iban a ganar comisiones, producto también de la pandemia y la cuarentena, con lo que se agudizó el problema, pues la mayor parte de las instituciones como Infonavit y bancos, han estado dando menos créditos, siendo que la demandada obtiene sus ingresos por comisiones de compraventa de inmuebles como intermediaria en las operaciones.

Efectivamente, los atestes fueron coincidentes al rendir sus declaraciones, de las cuales se obtiene, que ciertamente el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado tuvo problemas que trajeron como consecuencia afectaciones al sector inmobiliario, que no pudo recuperarse de ello cuando ya había entrado la pandemia que afectó a todos, siendo que era el único medio de subsistencia de la demandada.

Ahora bien, sin perjuicio de todo lo anterior, dicha excepción resulta **infundada e improcedente**, pues si bien, tal como lo señala la demandada, nuestra legislación civil ha adoptado un sistema de exclusión de responsabilidad para las partes, cuando ocurran hechos ajenos a éstas que dificulten o imposibiliten el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que si durante la vida y ejecución del contrato se presentan hechos ajenos a las partes que siguen siendo insuperables, impidan y dificulten el cumplimiento de las obligaciones contractuales, entonces, no es posible considerar como válido dicho incumplimiento.

La demandada indica, que debido a la interrupción de los servicios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que tuvo lugar en nuestro Estado, así como la pandemia ocasionada por el virus SARS-Cov-2 (COVID-19), no ha incurrido en mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo con motivo del contrato base de la acción, pues esos hechos eximen a su parte de responsabilidad, ya que los mismos prácticamente paralizaron la actividad económica en el sector inmobiliario, generando que la circulación de dinero y capital la haya afectado en sus ingresos.

Cabe decir, que generalmente es aceptado que el caso fortuito lo constituye un acontecimiento natural inevitable, ya sea previsible o imprevisible, pero que impida, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación legalmente adquirida.

En ese sentido, de acuerdo con la doctrina jurídica más autorizada, el caso fortuito o de fuerza mayor exige la existencia de una imposibilidad verdadera y no que el cumplimiento de una obligación simplemente se haya hecho

más difícil, que el acontecimiento que constituye el obstáculo para la ejecución de la obligación haya sido imprevisible y que la deudora no hubiera incurrido en ninguna culpa anterior.

Lo anterior aunado, a que conforme a la legislación civil vigente, ésta adoptó un sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento en el que no se acoge realmente la teoría de la imprevisión a la que hace alusión la excepcionante, la cual deriva de acontecimientos imprevistos que pudieran llegar a modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato, por el contrario, éste se rige por la tesis "*pacta sunt servanda*", en virtud de la cual, las partes deben estarse a lo que hubieran acordado, por lo que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, aun y cuando sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de las obligaciones pactadas, sin que le corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos celebrados entre las partes.

Sirve de apoyo a todo lo anterior, la Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, con número de registro digital 186972, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tesis I.8o.C. J/14, Tomo XV, Mayo de 2002, página 951, cuyo epígrafe y texto son:

“CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA.- De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los

contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis pacta sunt servanda, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos”.

D) La excepción de cláusulas leoninas o abusivas, misma que hace consistir, en el hecho de que los contratos celebrados entre las partes en los que la actora basa sus pretensiones, resultan ser contratos de adhesión, los cuales cuentan con cláusulas contrarias a la ley, por lo que las mismas deben interpretarse brindándole protección a la demandada, quien, según dice, representa la parte débil en el presente negocio, excepción que resulta **infundada e improcedente**, en atención a lo siguiente:

Primeramente, las cláusulas leoninas o abusivas tienen lugar cuando una de las partes, valiéndose de las malas condiciones económicas de la otra, firma un convenio que le representa ventaja usuraria al pactar intereses superiores a los permitidos, por lo que su incorporación viene impuesta por la parte ventajosa, causando un grave desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes contractuales.

En ese sentido, de una simple lectura del contrato base de la acción, se obtiene, que contrario a lo que afirma la excepcionante, las cláusulas pactadas entre las partes se acordaron conforme a derecho, aunado a que del mismo, de ninguna manera se advierte que las tasas de interés

convenidas sean excesivas o usurarias, aunado a que las mismas fueron fijadas por una institución bancaria que forma parte del sistema financiero mexicano, por lo que estas gozan de la presunción no serlo.

Sirve como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Décima Época, Número de Registro: 2012978, Instancia: Primera Sala, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Civil, Tesis: 1a. CCLII/2016 (10a.), Página: 916, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"USURA. LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, GOZAN DE LA PRESUNCIÓN DE NO SER USURARIAS.- De conformidad con los párrafos sexto y séptimo del artículo 28 de la Constitución Federal, el Banco de México constituye el banco central nacional que procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general, en tanto la Constitución expresamente le confiere al Banco de México la tarea de regular, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes, los cambios, así como la intermediación de los servicios financieros. Y en términos de las leyes que regulan la transparencia de los servicios financieros, también el Banco de México vigila que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables; de ahí que las tasas de interés ofrecidas en los créditos operados por las instituciones bancarias gozan de una presunción de no ser excesivas ni usurarias de acuerdo a como lo proscribió el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos".

Ahora bien, por lo que ve a los contratos de adhesión, autoridades federales han definido los mismos como aquellos que celebran las partes en condiciones desiguales, atendiendo a que una de ellas no cuenta con la posibilidad de transigir o negociar en igualdad de circunstancias, viéndose limitada la autonomía de su voluntad, pues ésta se reduce a decidir si acepta o no los términos del contrato debiendo adherirse plenamente a lo previamente redactado, lo anterior, tal y como consta en la Tesis Aislada Civil, de la Décima Época, con número de registro digital 2020581, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 1827, Tesis I.15o.C.48 C (10a.), cuyo epígrafe y texto son:

“CONTRATOS DE ADHESIÓN. SU NATURALEZA JURÍDICA.-

El contrato de adhesión tiene como característica distintiva que las partes no pactan en igualdad de condiciones ni tienen la posibilidad de transigir o negociar entre iguales. Por ello, es sumamente significativo que una de las partes ve limitada la autonomía de su voluntad (a la mera "libertad de contratar"), pues ésta se reduce a decidir si acepta o no los términos del contrato; de modo que carece de auténtica "libertad de contratación", es decir, a influir de manera decisiva en el contenido y regulación de la relación jurídica que entabla. Así, la característica distintiva del contrato de adhesión reside en el hecho de que no son ambas partes las que redactan el clausulado, sino que éste es predispuesto (e impuesto a veces) por una de ellas a la otra, que no puede más que aceptarlo o rechazarlo. Es decir, la naturaleza del contrato de adhesión no depende de que haya sido redactado por una de las partes, sino en que la autonomía de la voluntad de la contraparte queda reducida a su mínima expresión, ya sea simple aceptación, ya limitada a pequeñas modificaciones del articulado, debiendo en lo demás adherirse plenamente a lo previamente redactado. Sobre las bases apuntadas, no se debe catalogar un contrato de adhesión por el solo hecho de que esté elaborado o no en formatos o porque esté o no inscrito con

esa calidad en el registro que tenga a su cargo la entidad administrativa correspondiente que regula la actividad de las entidades financieras o proveedores. El criterio adecuado para clasificar un contrato de adhesión es, según se dijo, el que pueda constatarse que las cláusulas esenciales fueron producto de negociación entre las partes aunque materialmente no intervengan en la redacción o se trate de formatos impresos; la característica de adhesión redundante en la posibilidad que tengan las partes para establecer, modificar o proponer los términos de sus cláusulas; de modo que el usuario del servicio financiero o consumidor no queda en una situación de limitarse a aceptar o rechazar los términos del contrato, en uso de su libertad contractual, sino que debe haber contenidos que reflejen el ejercicio de su autonomía de la voluntad en la negociación, previa a la firma del contrato de que se trate”.

En ese sentido, conforme al criterio previamente insertado, lo que realmente distingue un contrato de adhesión de los que no lo son, es la posibilidad de las partes para establecer, modificar o proponer los términos de sus cláusulas lejos de la limitante de una de las partes de simplemente aceptar o rechazar los términos del contrato, es decir, para que un contrato no se le considere como de adhesión, más allá de su inscripción y/o registro como tal, debe contener cláusulas que reflejen el ejercicio de la autonomía de la voluntad de ambas partes en la negociación, previa a la firma del contrato de que se trate.

Siguiendo lo anterior, efectivamente, se podría considerar a un contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria como de adhesión, esto por contener cláusulas esenciales establecidas previa y unilateralmente por uno de los contratantes, sin que el otro hubiera tenido la oportunidad de discutir su contenido, aunado a que los mismos constan en formatos uniformes, sin embargo, sus cláusulas están sujetas a disposiciones legales en contra

prestaciones desproporcionadas, abusivas o violatorias de la ley que los regula, por lo que a fin de analizar su validez o nulidad debe atenderse a su naturaleza, sin que de alguna manera se advierta, que las cláusulas pactadas en el contrato basal sean violatorias de las disposiciones legales que le son aplicables.

Lo anterior, encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada Civil, de la Novena Época, con número de registro digital 163383, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Diciembre de 2010, página 1748, Tesis I.7o.C.154 C, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

“CONTRATO DE ADHESIÓN. ANÁLISIS DE SUS CLÁUSULAS CONFORME A SU NATURALEZA PARA PREVENIR ABUSOS.- *El contrato de adhesión contiene cláusulas esenciales establecidas previa y unilateralmente por un proveedor de bienes o servicios sin que la contraparte consumidora tenga oportunidad de discutir su contenido. Indiscutiblemente es un contrato aun cuando no contenga todas las cláusulas ordinarias de uno tradicional. Consta en formatos uniformes en los términos y condiciones para la adquisición de productos o servicios. Entre sus elementos destacan que: la oferta se hace a una colectividad; el convenio es obra exclusiva de una de las partes; la reglamentación del contrato es compleja; la situación del oferente es preponderante; la oferta no puede ser discutida; y, el contrato oculto es regularmente un servicio privado de utilidad pública. Por sus características las cláusulas que puede contener están sujetas a los requisitos que la ley impone para la protección del consumidor; por ejemplo, contra prestaciones desproporcionadas, abusivas o violatorias de la ley que lo regula. Así, constituye un microsistema en el que no priva de la misma manera la autonomía de la voluntad que rige en los contratos en que las partes pueden pactar bilateralmente las cláusulas. En ese contexto, para analizar su validez o nulidad debe atenderse, en primer lugar, a su naturaleza. Por lo tanto, es un error la declaración respectiva con base en las normas que regulan los*

contratos en general, cuando éstas son incompatibles con las características propias del contrato de adhesión. Además, en segundo lugar, su interpretación debe ser conforme a los principios protectores como el favor libertatis (en caso de duda, una cláusula debe interpretarse contra quien han estipulado algo y en liberación de quien ese ha obligado), el favor debilis (protector de la parte débil, deudor o acreedor) y aquellos que sean favorables al consumidor”.

Ej) La **defensa** relativa a que las prestaciones reclamadas por la parte actora, se sustentan en cláusulas no claras y no concisas, violando las leyes que regulan dichos actos notariales y por ende, resultan inaplicables al caso en concreto por inexistencia y falta de consentimiento, esto atendiendo a que las cláusulas establecidas son ambiguas, incumplándose con ello lo establecido en la Ley del Notariado del Estado de Aguascalientes -*artículo 34 fracción V-* y, en virtud de esto, asegura la demanda, que no existió acuerdo de voluntades entre las partes respecto a su aplicación y, siguiendo eso, nunca se obligó a realizar pago alguno a favor de la actora, defensa que resulta **infundada** e **improcedente** por lo siguiente:

En primer término, la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes, entre otras cosas, establece:

“Artículo 34.- *El notario redactará las escrituras en castellano, observando las reglas siguientes:*

I.- Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaría;

II.- Indicará la hora en los casos en que la ley así lo prevenga o sea necesario, atendiendo la naturaleza del contrato;

III.- Consignará las declaraciones que hagan los otorgantes como antecedentes o preliminares y certificará que ha tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado y que se hayan relacionado o transcrito en esta parte expositiva o proemio de la escritura. Si se tratare de inmuebles relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o

del derecho a que se refiere la escritura y citará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o expresará la razón por la cual aún no está registrada. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agregan una área que, conforme a sus antecedentes de propiedad no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial;

IV.- Al citar el nombre de un notario, ante cuya fe haya pasado algún instrumento, mencionará precisamente, la fecha de éste y el número de la notaría en que su antecesor despachaba al otorgante el documento indicado;

V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión, evitando toda palabra y forma inútil;

VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto de tal modo que no puedan confundirse con otras y, si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos y, en cuanto fuere posible, su extensión superficial;

VII.- Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes, que hagan los contratantes, válidamente;

VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos o bien, agregándolos al Apéndice y haciendo mención de ellos en la escritura;

IX.- Compulsará los documentos de que se haya hecho inserción a la letra, los cuales sellará, rubricará y agregará al Apéndice, si procede;

X.- Al agregar al Apéndice cualquier documento, lo marcará con el número del legajo y la letra que le corresponda, bajo la cual se coloca en él, como lo dispone el Artículo 28;

XI.- Expresará el nombre y apellido, edad, estado civil, nacionalidad, lugar de origen, profesión o ejercicio y domicilio de los contratantes y de los testigos de conocimiento e intérpretes cuando sea necesaria la intervención de éstos. Al expresar el domicilio no sólo mencionará la población en general, sino también el número de la casa, nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio, hasta donde sea posible;

XII.- Hará constar asimismo;

- a).- *Que conoce a los otorgantes y que tienen capacidad legal;*
- b).- *Que les leyó la escritura así como a los testigos de conocimiento e intérpretes, si los hubiere, o que los otorgantes la leyeron por sí mismos;*
- c).- *Que a los otorgantes les explicó el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando proceda, según el Artículo 12 de esta Ley;*
- d).- *Que otorgaron la escritura los comparecientes, es decir, que ante el notario manifestaron su conformidad con la escritura y firmaron ésta, o no lo hicieron por declarar que no saben o no pueden firmar. En sustitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos firmará la persona que al efecto elija, cuyas generales y domicilio se harán constar, y, el otorgante que no firma imprimirá su huella digital;*
- e).- *La fecha o fechas en que firmaron la escritura los otorgantes, o la persona o personas elegidas por ellos, y los testigos e intérpretes, si los hubiere; y*
- f).- *Los hechos que presencie el notario y que sean inherentes al acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros”.*

Ahora bien, contrario a lo que afirma la demandada, de la escritura pública exhibida por la actora como base de su acción, se desprende, que el fedatario público que la otorgó dio cumplimiento cabal con los lineamientos establecidos para ello, sin que la simple afirmación de la demandada en relación con que las cláusulas fueron redactadas de manera oscura e inconsistente pueda desvirtuar el contenido de dicho instrumento.

Siguiendo lo anterior, una de las cláusulas que indica la demandada es oscura en su redacción, corresponde a la quinta del capítulo primero del basal, apoyándose en el hecho de que la tasa de interés moratorio no se expresa en forma exacta ni entendible, sin embargo, contrario a lo que señala la excepcionante, dicha tasa puede calcularse con una simple operación aritmética, sin que ello le represente

complejidad alguna para la demandada, aunado a que si en el propio contrato se establece que el interés ordinario quedó establecido de manera anual, el moratorio por ende, una vez que se realice el cálculo correspondiente, quedaría determinado de la misma manera *-anual-*, sin que de ninguna manera pueda entenderse que dicha cláusula es ambigua.

Así mismo, del mismo instrumento se advierte, que el notario certificó que les leyó y explicó el valor y las cláusulas legales del contenido del mismo a los contratantes, quienes manifestaron su conformidad con el instrumento firmando en unión del notario el día de su otorgamiento *-certificaciones II y V-*.

En ese sentido, de los contratos de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria exhibidos por la accionante, sí se desprenden obligaciones a cargo de la parte demandada, siendo que el mismo cuenta con pleno valor probatorio al tratarse de un documento público que hace prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de la que proceden, conforme al artículo 341 del Código Adjetivo Civil, siendo que el Notario Público ante el que fue expedido, cuenta con fe pública, lo que brinda certeza jurídica sobre los actos otorgados ante esta, lo que encuentra sustento en la Tesis Aislada Civil de la Novena Época, con número de registro 169497, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Junio de 2008, Tesis: 1a. LI/2008, Página: 392, cuyo epígrafe y texto son los siguientes:

“FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.- *La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al*

sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica”.

Por otro lado, resulta pertinente la transcripción de algunos artículos de nuestro Código Sustantivo Civil:

“Artículo 1673.- *Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.*

“Artículo 1674.- *Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.*

“Artículo 1675.- *Para la existencia del contrato se requiere:*

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

“Artículo 1677.- *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley. ”.*

“Artículo 1678.- *La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.*

Coligiéndose de lo anterior, que un contrato es aquel convenio por medio del cual crean obligaciones entre las partes que lo celebran, siendo que para que el mismo exista es necesario que haya tanto consentimiento en lo pactado como un objeto que pueda ser materia del propio contrato, el cual, va a perfeccionarse con el mero consentimiento de los contratantes, a menos que por su naturaleza requiera alguna formalidad, la cual debe estar señalada expresamente por la

ley, sin que su cumplimiento pueda dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes.

Todo ello, aunado a que existe dentro del sumario la **confesional**, a cargo de la actora ***, desahogada en audiencia de fecha veintinueve de enero de dos mil veintiuno –*fojas de la doscientos cincuenta y ocho a la doscientos sesenta y dos*-, en donde la demandada, al formular las posiciones primera y segunda –*foja doscientos treinta*-, en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código Procesal de la materia, confesó expresamente que los contratos base de la acción fueron formalizados “*EN EL INSTRUMENTO N° ****”, mismos que fueron celebrados por la actora “*CON LA C. ****”, pudiendo asegurar con lo anterior, que dichos contratos ciertamente fueron consentidos por la demandada.

Siendo, que al abordarse los contratos de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, los mismos debieron de haberse otorgado mediante escritura pública, además de haber sido registrados a efecto de poder surtir efectos contra terceros, esto de conformidad con lo establecido por el numeral 2795 del Código Civil del Estado, lo que en la especie efectivamente se cumple, evidenciándose con todo lo anterior del derecho de la parte actora para reclamar las prestaciones cuyo pago y cumplimiento pretende.

F) La **defensa** relativa a que las prestaciones reclamadas por la parte actora están sustentadas y cuantificadas en los propios registros del banco, por lo que dichas probanzas se encuentran viciadas sin que las mismas puedan producir efecto jurídico alguno pues de hacerlo, conllevaría admitir que una de las partes pueda fabricar probanzas contables con valor probatorio pleno a su favor y

que prueben plenamente en contra de la otra parte, vulnerando con esto los principios de equidad e igualdad procesal entre las partes del procedimiento, previstos en nuestra Carta Magna.

Defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que como fue precisado en párrafos anteriores, la parte actora exhibió dos **estados de cuenta certificados** expedidos por su contador público facultado actora –*fojas de la treinta a la treinta y cuatro; y, de la treinta y seis a la cuarenta y uno, respectivamente*–, los cuales, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, merecen pleno valor probatorio, ello atendiendo a que conforme a dicho numeral, junto con el contrato en el que consta el crédito otorgado por la institución actora, los estados de cuenta representan un título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma o algún otro requisito por lo que el mismo, hace fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, lo que además encuentra sustento jurídico en la Jurisprudencia J/73, emitida por Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo número de registro 160301, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3, Página 2120, Decima Época, bajo el siguiente rubro y texto:

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. *El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en*

documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado”.

En ese sentido, los montos precisados por los mismos gozan de valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por los artículos 87E y 87F de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, por lo que relacionados con el contrato base de la acción, hacen las veces de título ejecutivo, que si bien es cierto, no es exigible como tal tratándose de la acción hipotecaria, no menos cierto es que guarda la naturaleza de prueba preconstituida con valor probatorio pleno; aunado a que la documental en que consta dicha certificación de adeudos no fue objetada por la parte demandada en cuanto a su contenido, surtiendo plenos efectos probatorios en su contra y demostrando la certeza del saldo del crédito otorgado.

Sirven como apoyo a las anteriores consideraciones los siguientes criterios:

La Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, con Número de Registro 183061, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Octubre de 2003, Tesis V.1o. J/25, Página: 789, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. FORMA PARTE INTEGRANTE DE ÉSTA.- Si la institución de crédito actora de un juicio civil o mercantil, en su escrito inicial de demanda, en la parte en que narra los hechos constitutivos de la misma, se remite al estado de cuenta certificado por el contador autorizado de la misma institución, debe estimarse que tal instrumental forma parte integrante de la demanda. Además, es correcto que el juzgador estime que la demanda y el estado de cuenta certificado se encuentran vinculados entre sí, ya que este último contiene el desglose pormenorizado de los movimientos del crédito otorgado al demandado".

La Jurisprudencia Civil, de la Novena Época, con

registro número 188832, emitida por la Primera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Septiembre de 2001, Tesis 1a./J. 14/2001, Página: 175, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR PÚBLICO FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. PARA ESTABLECER SU VINCULACIÓN CON EL CONTRATO O PÓLIZA EN QUE CONSTA EL CRÉDITO, NO SE REQUIERE DE DATO ESPECÍFICO Y DETERMINADO, SINO DE AQUELLOS QUE SEAN SUFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.-

El artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito confiere la calidad de título ejecutivo a la vinculación de estos dos documentos, a saber: el contrato o la póliza en el que se haga constar el crédito otorgado por la institución bancaria y el estado de cuenta expedido por el contador facultado por dicha institución, y si bien no proporciona ni sugiere dato o requisito formal alguno para demostrar la unión o el vínculo entre ambos documentos, es necesario que en ellos se contengan los elementos indispensables para poder ejercer las acciones que deriven del incumplimiento de las obligaciones que aquéllos generen; de modo que el Juez habrá de ponderar en cada caso de qué elementos se trata, pero no es dable exigir alguno específico y determinado para demostrarlo, toda vez que si en el precepto aludido el legislador no lo estableció, no hay razón alguna para que el intérprete los establezca, ni siquiera en aras de procurar certeza jurídica, pues se correría el riesgo de desvirtuar la finalidad de esa disposición, ya porque, en ciertos casos, pese a estar reunidos los requisitos expresamente pedidos no se demuestra la identidad, o bien porque, aunque no se cumplan todos, la identificación esté plenamente demostrada, con el adicional inconveniente de que se discriminaran otros datos que, utilizados en ciertos casos peculiares o surgidos de los avances tecnológicos, podrían ser igualmente idóneos para ese fin. Por ello, ni el nombre de todos los deudores ni cualquier otro dato específico y determinado puede considerarse como elemento necesario y suficiente para demostrar la correspondencia entre ambos documentos, lo mismo que tampoco cualquiera de ellos puede ser ignorado, salvo que sean varios los acreditados y sólo se demande a algunos de ellos, pues entonces sí, de optar por el nombre de los

deudores como medio de identificación, debe indicarse expresamente cuando menos el de todos aquellos contra los que se ejerza la acción".

G) La **defensa** relativa a que pese a las dificultades que se le han ido presentando, ha continuado realizando pagos a favor de la actora, los cuales si bien, han sido efectuados de manera extemporánea y por cantidades inferiores a las obligadas, con ellos se refleja su plena voluntad de seguir dando cumplimiento con las obligaciones de pago asumidas a su cargo.

Defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, en atención a que, ciertamente la parte actora tiene derecho a reclamar su pago, pues del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, se advierte, que para el caso de que la acreditada se llegara a situar en cualquiera de los supuestos establecidos para el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito base de la acción *-cláusula décimo octava-*, estaría obligada a reembolsar su saldo insoluto, así como las comisiones, gastos y cualquier otra cantidad que se hubiera devengado por cualquier otro concepto contractual o legal hasta la fecha en que efectivamente tenga lugar el pago, especialmente si no efectuara *en forma total* uno o más de los pagos a los que se encontraba obligada, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos *-inciso a)-*.

En ese sentido, al haber dejado la acreditada de cumplir puntual e íntegramente con sus obligaciones, la acreditante se encuentra facultada, como ya se dijo, a dar por vencidos anticipadamente los plazos estipulados en el basal y, como consecuencia de ello, en aptitud de exigir

inmediatamente el pago inmediato no solo de la suerte principal, sino también de los accesorios legales que correspondan, pues al realizar pagos parciales a su adeudo, de ninguna manera con ello se le puede tener por cumpliendo con su obligación del pago del crédito que le fue otorgado.

H) La **defensa** consistente en que la garantía hipotecaria que se aduce, se constituyó a favor de la parte actora sobre la casa habitación ubicada en ***, sin embargo, alega la demandada, que dicho inmueble no resulta ser de su propiedad.

Ciertamente, conforme a nuestra legislación civil –*artículos 2769, 2783, 2785, 2787 y 2792 del Código Civil del Estado, así como el 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado*–, la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley, ahora, si el inmueble hipotecado se hiciera insuficiente para asegurar la deuda, el acreedor tiene la facultad de exigir que se mejore la hipoteca hasta que la obligación principal sea debidamente garantizada y, en caso de no hacerlo dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, se procederá el cobro del crédito, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.

En ese sentido, por medio de la vía hipotecaria, únicamente es posible realizar el cobro de los créditos que fueron garantizados con hipoteca, hasta donde alcance el valor de los bienes, pues el garante hipotecario solamente está obligado al pago del crédito hasta el valor de sus garantías.

Así, al instar la vía hipotecaria, se ejercita una acción real en contra de los acreditados, derivada de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de su propiedad.

Ahora bien, la defensa que se analiza resulta **infundada e improcedente**, toda vez que para el caso de que efectivamente el inmueble dado en garantía de sus obligaciones por la demandada haya salido de su patrimonio, ciertamente dicha persona carecería de legitimación pasiva en el presente asunto, pues como quedó precisado, la hipoteca resulta ser un gravamen real que pesa sobre el inmueble y sigue a éste, no a su propietario, siendo que de autos no se desprende elemento probatorio alguno con el que pueda acreditarse dicha circunstancia.

Lo anterior aunado, a que ni siquiera existe la presunción de que la aseveración relativa a que el inmueble objeto del presente negocio no resulta ser propiedad de la demandada, toda vez que además de las probanzas valoradas con antelación, consta dentro del sumario la **documental pública**, consistente en la cédula de notificación de fecha doce de octubre de dos mil veinte –*fojas ciento dieciséis y ciento diecisiete*–, con pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal de la Materia, así como por el numeral 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, de donde se desprende, que la demandada ***, fue emplazada precisamente en el domicilio del inmueble dado en garantía hipotecaria, circunstancia que se confirma tanto con su escrito de contestación de demanda como en la audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte –*fojas de la ciento veintiuno a la ciento cincuenta; y, de la doscientos noventa y uno a la doscientos noventa y cinco*,

respectivamente-, en donde al señalar sus datos generales, la demandada indica, que su domicilio particular es el ubicado en ***; **confesión expresa** con pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto por los artículos 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, máxime que dicha dirección de igual forma se encuentra plasmada con la credencial para votar con fotografía expedida a nombre de la demandada por el Instituto Federal Electoral, de la cual obra copia cotejada en autos *–foja doscientos ochenta y ocho–*.

I) La **defensa** consistente en que la actora no únicamente se encontraba facultada para contratar los Seguros de Daños a la Vivienda y de Vida e Invalidez Total y Permanente, sino también un Seguro de Desempleo Involuntario e Invalidez Total y Temporal, el cual no fue contratado en momento alguno.

Defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que ciertamente, la acreditante se encontraba facultada para contratar los seguros que fueron establecidos en el contrato base de la acción, sin embargo, de conformidad con el mismo, *fue la parte acreditada, la que conforme a sus cláusulas, se obligó a mantener un esquema de aseguramiento* en los términos propuestos por el banco, por lo que este únicamente recibiría los pagos y aplicaría la proporción correspondiente a favor del seguro, ya sea que la acreditada hubiera elegido contratar el seguro con el banco o con cualquier otra aseguradora.

J) La **defensa** relativa a que los pagos a los que se encontraba obligada la demandada, ciertamente podían cubrirse en las oficinas de la accionante, tal y como se desprende del contrato base de la acción, sin embargo, no era

la única forma de pago convenida, siendo que también estipuló que dichos pagos podían realizarse en efectivo.

Defensa que resulta **infundada** e **improcedente**, toda vez que dentro del instrumento fundatorio de la acción, se estipuló, que la acreditada tendría que reembolsar a la acreditante, el importe del crédito otorgado, así como sus respectivos intereses y accesorios en las oficinas del banco, ubicadas en Avenida Las Américas número mil setecientos dos del fraccionamiento Valle Dorado, de esta Ciudad de Aguascalientes –*cláusula décimo cuarta*–, ello sin perjuicio de que la acreditada de igual forma podía realizar los pagos de las cantidades a las que se encontraba obligada mediante cheques u órdenes de transferencia de fondos a cargo de otras instituciones de crédito a la cuenta CLABE indicada por el banco, o mediante domiciliaciones interbancarias, en el entendido de que siempre debía de utilizarse como referencia de los pagos el número de crédito detallado en los estados de cuenta, siendo que la acreditada tenía múltiples opciones de pago para elegir, sin que dicha circunstancia le afectara en forma alguna para dar cumplimiento con las obligaciones asumidas a su cargo.

K) La **defensa** consistente en que en uno de los contratos celebrados entre las partes, no se encuentra cláusula alguna que contemple supuestos con los que se pueda dar por vencido de manera anticipada el plazo otorgado para el pago del crédito dispuesto.

Excepción que resulta **infundada** e **improcedente**, atendiendo a que ambos contratos fueron celebrados dentro del mismo instrumento y con la misma causa, por lo que las cláusulas de ambos contratos resultan aplicables para el otro,

hablando de disposiciones comunes, existiendo entre ellos una situación de dependencia, actualizándose la figura de los contratos coaligados, es decir, se trata de actos jurídicos interdependientes que tienen una conexión objetiva entre sí, además de una unidad que deriva de la voluntad de las partes, lo que encuentra sustento jurídico en la Tesis Aislada en materia civil, de la Sexta Época, con Número de Registro 273055, emitida por la extinta Tercera Sala, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen II, Cuarta Parte, Página: 75, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"CONTRATOS COALIGADOS, RESCISION DE LOS.- *La doctrina jurídica contemporánea ha definido con precisión la figura de los llamados contratos coaligados. Los negocios coaligados como actos jurídicos interdependientes tienen una conexión económica objetiva entre sí y una unidad que deriva de la voluntad de las partes. De los dos elementos objetivo y subjetivo que les atribuye la doctrina, es el segundo el que en nuestro derecho mercantil tiene más trascendencia, pues de acuerdo con 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". Ahora bien, de los tres tipos de vinculación que reconoce la doctrina, la que es verdaderamente importante es la vinculación por dependencia unilateral o bilateral, cuando dos o más negocios, cada uno constituyendo una figura, son deseados como un todo. En la vinculación unilateral, un negocio predomina y los demás le están subordinados; en la bilateral, los dos o más negocios son totalmente interdependientes, en el sentido de que la voluntad existe sobre todos ellos en un plano de igualdad. Una consecuencia que se desprende de la existencia de contratos vinculados, es que el cumplimiento de un contrato se refleja en los demás y el incumplimiento de uno también tiene que tener relevancia respecto de los demás contratos. La nulidad de uno de los actos jurídicos produce también la de los demás contratos vinculados. La situación de dependencia permite concluir que si se viola un contrato, la contraparte puede pedir la rescisión no únicamente del mismo sino también la de los demás que estén vinculados. Así ocurre en el caso en que en los contratos guardan una situación bilateral o de mutua*

dependencia o bien cuando la violación se efectúa en un contrato principal al que los demás contratos están subordinados por una relación lógica de dependencia que deriva de la voluntad de las partes".

Debido a lo anterior, aun y cuando la acción se fundó en dos contratos de apertura de crédito distintos, los mismos se encuentran relacionados.

Expuesto lo anterior, es innegable que se actualizan los extremos del artículo 549 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al estar contenido el crédito y la garantía hipotecaria en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado y porque debe anticiparse el plazo de pago de la cantidad otorgada en crédito.

En tal sentido, el incumplimiento de la parte demandada hace **procedente la acción** ejercitada por haberse actualizado el vencimiento anticipado del plazo para el pago del capital dispuesto, por lo que procede hacer efectiva la garantía real hipotecaria en términos de lo dispuesto por el artículo 2769 del Código Civil del Estado, para que con el valor que se obtenga del remate del bien hipotecado, se efectúe el pago a la parte acreedora de lo adeudado, en el orden que le corresponda, ya que la hipoteca es una garantía real que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor pero que le da derecho a obtener el pago del adeudo con el valor de los mismos en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

Como consecuencia de ello, devienen como **infundadas e improcedentes** las **excepciones de falta de acción y derecho** y **plus petitio**, opuestas por la demandada, quien afirma que su contraria está solicitando más de aquello que conforme a derecho le corresponde, sin que se tutele

derecho sustantivo alguno constituido con anterioridad a su favor, por lo que existe un exceso de pretensiones y prestaciones reclamadas por la accionante, sin embargo, contrario a esto, al proceder la acción intentada, la parte actora tiene derecho a reclamar las prestaciones que pretende, aunado a que del escrito inicial de demanda no se advierte que la parte actora reclame alguna prestación ajena a lo pactado en el instrumento base de la acción.

VII.- En merito de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara **procedente** la Vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora.

Se declara que en ella, la actora *** probó su acción de pago de los créditos que la hipoteca garantiza, en tanto que la demandada *** omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Como consecuencia de ello, se declara el **vencimiento anticipado** del plazo pactado para el pago del crédito otorgado mediante el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, celebrado el día veintidós de julio de dos mil quince entre *** como acreditante y *** en calidad de acreditada.

Así, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de seiscientos cuarenta y nueve mil doscientos ochenta pesos noventa y nueve centavos moneda nacional, por concepto de **capital exigible**.

Así mismo, se condena a la demandada *** a pagarle a la actora ***, la cantidad de doce mil novecientos sesenta y dos pesos ochenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **capital vencido**.

De igual forma, se condena a la demandada *** a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de treinta y tres mil

seiscientos ocho pesos cincuenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **intereses ordinarios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte *-fecha del estado de cuenta-*, más los que se sigan generando a razón de una tasa de interés fija del nueve punto seiscientos mil por ciento anual, sobre el saldo insoluto del capital conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato base de la acción y hasta el pago total del adeudo, concepto cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Por otro lado, se absuelve a la demandada ***, del pago a favor de la actora ***, de dos mil cien pesos cero centavos moneda nacional -comisiones-; y, de trescientos treinta y seis pesos cero centavos moneda nacional -Impuesto al Valor Agregado de comisiones-, reclamadas bajo los incisos F) y G) del escrito inicial de demanda, por lo siguiente:

Las cláusulas tercera, sexta, décima y décima octava del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, establecen:

“TERCERA. Comisiones.- “LA PARTE ACREDITADA” pagará a **“EL BANCO”** derivado del otorgamiento del presente crédito, las comisiones siguientes:

A) Comisión del (1.00%) (1.00 (UNO) por ciento) por concepto de apertura calculado sobre el monto total del crédito por un importe de \$7,363.59 (SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA NACIONAL) misma que deberá ser pagada al momento de la firma de este instrumento.

B) Comisión por Autorización de crédito diferida por un importe de \$350.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS CON CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), mensuales más el Impuesto al Valor Agregado que se genere, durante el plazo del crédito. El importe de esta comisión formará parte de la obligación de pago mensual de **“LA PARTE ACREDITADA”.**”

“SEXTA. Plazo.- “LA PARTE ACREDITADA” se obliga a pagar

a **“EL BANCO”**, el importe del Crédito, sus intereses, accesorios y demás consecuencias a su cargo derivadas del presente contrato, dentro de un plazo de **15 (QUINCE)** años a partir de la fecha de la firma de este contrato.”

“DECIMA. Pagos en general.- Las sumas que **“LA PARTE ACREDITADA”** entregue a **“EL BANCO”**, con excepción de las cantidades que se reciban en términos de la cláusula de Pagos Anticipados, serán aplicadas a satisfacer el importe de los conceptos de las obligaciones consignadas en este contrato, en el orden exacto que enseguida se precisa: contribuciones, seguros (en su caso), gastos, honorarios, comisiones, intereses moratorios, intereses ordinarios y el remanente a capital.”

“DECIMOCTAVA. Vencimiento anticipado.- Las partes convienen en que **“EL BANCO”** podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de **“LA PARTE ACREDITADA”** sin necesidad de previo aviso, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en este contrato y en cualquiera de los siguientes casos:

a).- Si **“LA PARTE ACREDITADA”** no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obliga a realizar en relación con el Crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos.

(...)

Cualquiera que sea el caso y de presentarse alguno de los supuestos anteriores, **“LA PARTE ACREDITADA”** estará obligada a reembolsar a **“EL BANCO”** el importe del saldo insoluto del Crédito, comisiones, gastos y cualquier otro concepto contractual o legal, hasta la fecha en que efectivamente tenga lugar el pago”.

Ahora bien, dicho documento prueba plenamente en contra de la accionante en términos de lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que de las cláusulas anteriormente transcritas se obtiene, que una de las comisiones quedó debidamente cubierta a la firma del contrato base de la acción, mientras que la otra únicamente estaría vigente durante el plazo del crédito,

es decir, mientras que la acreditada se encontrara al corriente en el pago de sus obligaciones, por lo que una vez que se incumplió con las mismas, se actualizó el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito base de la acción, haciendo exigible desde luego el monto de la cantidad adeudada, dejando de generarse tal comisión.

Sin perjuicio de lo anterior, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de tres mil seiscientos cincuenta pesos ochenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **seguros** generados al quince de junio de dos mil veinte, conforme a lo señalado en la certificación contable exhibida por la parte actora junto con su escrito inicial de demanda.

Sin que proceda realizar condena a los subsecuentes debido al vencimiento anticipado del documento base de la acción.

Por otra parte, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de cuatrocientos veinticinco pesos setenta y ocho centavos moneda nacional, por concepto de **intereses moratorios** computados hasta el día quince de junio de dos mil veinte –*fecha del estado de cuenta*–, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del catorce punto cuatro por ciento anual –*resultado de multiplicar la tasa de interés ordinaria (nueve punto seis por ciento) por el factor uno punto cinco*–, sobre el capital no pagado, ello conforme a las cláusulas cuarta y quinta del contrato base de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Siguiendo lo anterior, se declara el **vencimiento anticipado** del plazo pactado para el pago del crédito otorgado

mediante el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados) base de la acción, celebrado el día veintidós de julio de dos mil quince entre *** como acreditante y *** en calidad de acreditada.

Del mismo modo, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de sesenta y siete mil trescientos sesenta y un pesos noventa y ocho centavos moneda nacional, por concepto de **capital exigible**.

De igual manera, se condena a la demandada *** a pagarle a la actora ***, la cantidad de mil trescientos cuarenta y cuatro pesos setenta centavos moneda nacional, por concepto de **capital vencido**.

Así mismo, se condena a la demandada *** a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de tres mil cuatrocientos ochenta y seis pesos ochenta y cuatro centavos moneda nacional, por concepto de **intereses ordinarios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte -fecha del estado de cuenta-, a razón de una tasa de interés fija del nueve punto seiscientos mil por ciento anual, sobre el saldo insoluto del capital, conforme a lo establecido en la cláusula quinta del contrato fundatorio de la acción, hasta el pago total del adeudo, concepto cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

En ese sentido, se condena a la demandada *** a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de trescientos quince pesos ochenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **Impuesto al Valor Agregado de los intereses ordinarios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte -fecha del estado de cuenta-, mas los que se sigan generando a razón del porcentaje aplicable -dieciséis por ciento-, hasta el pago

total del adeudo, de acuerdo con lo establecido por la cláusula quinta del contrato basal, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Por otro lado, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de ciento sesenta y tres pesos sesenta y nueve centavos moneda nacional, por concepto de **seguros** generados hasta el quince de junio de dos mil veinte, conforme a lo señalado en la certificación contable exhibida por la parte actora junto con su escrito inicial de demanda.

Sin que proceda realizar condena a los subsecuentes, por lo siguiente:

Las cláusulas séptima, décima primera y décima segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados) fundatorio de la acción, establecen:

“SÉPTIMA. Plazo.- “LA PARTE ACREDITADA” se obliga a pagar a “EL BANCO”, el importe del Crédito, sus intereses, accesorios y demás consecuencias a su cargo derivadas del presente contrato, dentro de un plazo de 15 (QUINCE) años a partir de la fecha de la firma de este contrato.”

“DECIMA PRIMERA. Pagos en general.- Las sumas que “LA PARTE ACREDITADA” entregue a “EL BANCO”, con excepción de las cantidades que se reciban en términos de la cláusula de Pagos Anticipados, serán aplicadas a satisfacer el importe de los conceptos de las obligaciones consignadas en este contrato, en el orden exacto que enseguida se precisa: contribuciones, seguros (en su caso), gastos, honorarios, comisiones, intereses moratorios, intereses ordinarios y el remanente a capital.”

“DECIMA SEGUNDA. Seguros.

“LA PARTE ACREDITADA” se obliga a mantener un esquema de aseguramiento en los términos propuestos por “EL BANCO”, mismo que deberá incluir un seguro de daños provenientes de riesgos (...).

También se obliga a contratar un seguro de Vida e Invalidez

Total y Permanente (...).

Asimismo, **“LA PARTE ACREDITADA”** está obligada a contratar un seguro de desempleo Involuntario e Invalidez Total y Temporal (...).

Dichos seguros, deberán entrar en vigor a más tardar en la fecha de la firma del presente instrumento y permanecer vigentes desde la firma del presente contrato y hasta el final del plazo establecido mientras esté pendiente de ser cumplida cualquier obligación de pago a cargo de **“LA PARTE ACREDITADA”** contenida en este contrato, incluyendo cualquier accesorio legal o contractualmente exigible a cargo de **“LA PARTE ACREDITADA”**.

(...).”

De igual forma, resulta pertinente la invocación de la cláusula décimo octava del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, en virtud de la cual, los plazos otorgados por ambos contratos basales han vencido anticipadamente, misma que establece:

“DECIMOCTAVA. Vencimiento anticipado.- Las partes convienen en que **“EL BANCO”** podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de **“LA PARTE ACREDITADA”** sin necesidad de previo aviso, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones previstas en este contrato y en cualquiera de los siguientes casos:

a).- Si **“LA PARTE ACREDITADA”** no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obliga a realizar en relación con el Crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos conceptos.

(...)

Cualquiera que sea el caso y de presentarse alguno de los supuestos anteriores, **“LA PARTE ACREDITADA”** estará obligada a reembolsar a **“EL BANCO”** el importe del saldo insoluto del Crédito, comisiones, gastos y cualquier otro concepto contractual o legal, hasta la fecha en que efectivamente tenga lugar el pago”.

Como ya se dijo, dicho instrumento prueba

plenamente en contra de la institución actora conforme a lo establecido en el artículo 345 del Código Procesal de la materia, pues de su clausulado se desprende, que los seguros únicamente estarían vigentes durante el plazo del crédito, es decir, mientras que la acreditada estuviera al corriente en el pago de sus obligaciones, por lo que al verificarse el incumplimiento, se actualizó una de las causales para que operara el vencimiento anticipado del plazo otorgado para el pago del crédito garantizado mediante hipoteca, haciendo exigible tanto el saldo insoluto del crédito como sus accesorios, dejando de generarse los seguros.

Ahora bien, se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de cuarenta y un pesos doce centavos moneda nacional, por concepto de **intereses moratorios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte -fecha del estado de cuenta-, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, calculados sobre el capital no pagado a razón del catorce punto cuatro por ciento anual -resultado de multiplicar la tasa ordinaria (nueve punto seis por ciento) por uno punto cinco-, lo anterior de conformidad con las cláusulas quinta y sexta del contrato fundatorio de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Por el contrario, se absuelve a la demandada ***, del pago a favor de la actora ***, del **Impuesto al Valor Agregado de los intereses moratorios**, reclamado por la parte actora bajo la prestación P) de su escrito inicial de demanda, toda vez que en forma alguna se advierte dentro del instrumento base de la acción, que se haya pactado entre las partes dicha circunstancia.

Finalmente, debe decirse, que en el caso concreto, procede la condena recíproca en costas, esto atendiendo a que conforme a lo establecido en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, pudiendo considerarse, que una parte pierde, cuando el tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

En ese tenor, la frase “*parte que pierde*”, se refiere a cualesquiera de las partes, es decir, tanto a la actora como a la demandada, mientras que la expresión “*acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria*”, está aludiendo por igual a las pretensiones reclamadas por la actora en su demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada al dar contestación a la misma.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, ambas partes resultaron parcialmente ganadoras y, a la vez, parcialmente perdedoras, ya que la institución actora obtuvo sentencia favorable respecto de declarar el vencimiento anticipado de los plazos otorgados para el pago de los créditos base de su acción y como consecuencia de ello, se condenó a la demandada al pago y cumplimiento de algunas de las prestaciones que le fueron reclamadas por la accionante, esto atendiendo a que algunas de dichas prestaciones fueron declaradas improcedentes dentro de esta misma sentencia, absolviéndose a la demandada de su pago y cumplimiento, aunado, a que en autos quedó debidamente acreditado que la demandada realizó algunos pagos posteriores a haber incurrido en el incumplimiento de sus obligaciones, debido a esto, es que la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.

Sin que sea obstáculo de lo anterior, que el artículo

128 del Código Procesal de la materia, no prevea en su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que se puntualizó, el multicitado artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalarse en dicha porción normativa, que se estima que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Sexta Época, Número de Registro: 270760, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen LX, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 177, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).- *El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y*

determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias”.

Debido a lo anterior, se condena a la actora *** y a la demandada ***, a restituirse recíprocamente los **gastos y costas** generados en el presente juicio, debiendo tomarse en cuenta aquellas prestaciones que le resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Criterio similar fue sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del Amparo Directo Civil 0498/2017, determinación realizada dentro del expediente número 0658/2015 del índice de éste Juzgado.

Hágase **trance** y **remate** de lo hipotecado y, con su producto, pago a la actora en el orden que le corresponda si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 2769 del Código Civil del Estado y 12, 79 fracción III, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles también en vigor, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente asunto.

Segundo.- Se declara **procedente** la Vía Especial Hipotecaria, intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que la actora *** probó su acción de pago de los créditos que la hipoteca garantiza, en tanto que la demandada *** omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se declara el **vencimiento anticipado** del plazo pactado para el pago del crédito otorgado mediante el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, celebrado el día veintidós de julio de dos mil quince entre *** como acreditante y *** en calidad de acreditada.

Quinto.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de seiscientos cuarenta y nueve mil doscientos ochenta pesos noventa y nueve centavos moneda nacional, por concepto de **capital exigible**.

Sexto.- Se condena a la demandada *** a pagarle a la actora ***, la cantidad de doce mil novecientos sesenta y dos pesos ochenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **capital vencido**.

Séptimo.- Se condena a la demandada *** a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de treinta y tres mil seiscientos ocho pesos cincuenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **intereses ordinarios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte -*fecha del estado de cuenta*-, más los que se sigan generando a razón de una tasa de interés fija del nueve punto seiscientos mil por ciento anual, sobre el saldo insoluto del capital conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato base de la acción y hasta el pago total del adeudo, concepto cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se absuelve a la demandada ***, del pago a favor de la actora ***, de dos mil cien pesos cero centavos moneda nacional -**comisiones**-; y, de trescientos treinta y seis pesos cero centavos moneda nacional -**Impuesto al Valor Agregado de comisiones**-, reclamadas bajo los incisos F) y G) del escrito inicial de demanda, por las consideraciones antes mencionadas.

Noveno.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de tres mil seiscientos cincuenta pesos ochenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **seguros** generados al quince de junio de dos mil veinte, conforme a lo señalado en la certificación contable exhibida por la parte actora junto con su escrito inicial de demanda, sin que proceda realizar condena a los subsiguientes debido al vencimiento anticipado del documento base de la acción.

Décimo.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de cuatrocientos veinticinco pesos setenta y ocho centavos moneda nacional,

por concepto de **intereses moratorios** computados hasta el día quince de junio de dos mil veinte –*fecha del estado de cuenta*–, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, a razón del catorce punto cuatro por ciento anual –*resultado de multiplicar la tasa de interés ordinaria (nueve punto seis por ciento) por el factor uno punto cinco*–, sobre el capital no pagado, ello conforme a las cláusulas cuarta y quinta del contrato base de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Décimo primero.- Se declara el **vencimiento anticipado** del plazo pactado para el pago del crédito otorgado mediante el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados) base de la acción, celebrado el día veintidós de julio de dos mil quince entre *** como acreditante y *** en calidad de acreditada.

Décimo segundo.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de sesenta y siete mil trescientos sesenta y un pesos noventa y ocho centavos moneda nacional, por concepto de **capital exigible**.

Décimo tercero.- Se condena a la demandada *** a pagarle a la actora ***, la cantidad de mil trescientos cuarenta y cuatro pesos setenta centavos moneda nacional, por concepto de **capital vencido**.

Décimo cuarto.- Se condena a la demandada *** a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de tres mil cuatrocientos ochenta y seis pesos ochenta y cuatro centavos moneda nacional, por concepto de **intereses ordinarios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte –*fecha del estado de cuenta*–, a razón de una tasa de interés fija del nueve punto seiscientos mil por ciento anual, sobre el saldo

insoluto del capital, conforme a lo establecido en la cláusula quinta del contrato fundatorio de la acción, hasta el pago total del adeudo, concepto cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Décimo quinto.- Se condena a la demandada *** a pagar a favor de la actora ***, la cantidad de trescientos quince pesos ochenta y seis centavos moneda nacional, por concepto de **Impuesto al Valor Agregado de los intereses ordinarios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte -fecha del estado de cuenta-, mas los que se sigan generando a razón del porcentaje aplicable -dieciséis por ciento-, hasta el pago total del adeudo, de acuerdo con lo establecido por la cláusula quinta del contrato basal, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Décimo sexto.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de ciento sesenta y tres pesos sesenta y nueve centavos moneda nacional, por concepto de **seguros** generados hasta el quince de junio de dos mil veinte, conforme a lo señalado en la certificación contable exhibida por la parte actora junto con su escrito inicial de demanda, sin que proceda realizar condena a los subsecuentes, por los argumentos antes vertidos.

Décimo séptimo.- Se condena a la demandada ***, al pago a favor de la actora ***, de la cantidad de cuarenta y un pesos doce centavos moneda nacional, por concepto de **intereses moratorios** generados hasta el día quince de junio de dos mil veinte -fecha del estado de cuenta-, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, calculados sobre el capital no pagado a razón del catorce punto cuatro por ciento anual -resultado de multiplicar la tasa ordinaria (nueve

punto seis por ciento) por uno punto cinco-, lo anterior de conformidad con las cláusulas quinta y sexta del contrato fundatorio de la acción, cuyo monto será cuantificado en ejecución de sentencia.

Décimo octavo.- Se absuelve a la demandada ***, del pago a favor de la actora ***, del **Impuesto al Valor Agregado de los intereses moratorios**, reclamado por la parte actora bajo la prestación P) de su escrito inicial de demanda, toda vez que en forma alguna se advierte dentro del instrumento base de la acción, que se haya pactado entre las partes dicha circunstancia.

Décimo noveno.- Se condena a la actora *** y a la demandada ***, a restituirse recíprocamente los **gastos y costas** generados en el presente juicio, debiendo tomarse en cuenta aquellas prestaciones que le resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora, cuyo monto será regulado en ejecución de sentencia.

Vigésimo.- Hágase **trance** y **remate** de lo hipotecado y, con su producto, pago a la actora en el orden que le corresponda si la demandada no cumple voluntariamente con esta sentencia dentro del término de ley.

Vigésimo primero.- 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.

Vigésimo segundo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció y firma el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa y autoriza. DOY FE.

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos, hace constar que la presente resolución se publica en lista de acuerdos el ***.- Conste.- Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García.

L'ALPR/dads

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0679/2020, dictada en fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de ochenta y dos fojas útiles.

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 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 como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como de las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-