

Aguascalientes, Aguascalientes,
diecinueve de febrero de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente numero ***** relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** en contra de ***** y ***** siendo su estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

I. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece: **"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, decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."**; y estando citadas las partes para oír sentencia, se procede a ello siguiendo los lineamientos del precepto legal transcrito.

II. El suscrito juez es competente para conocer de la presente controversia, atento a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues dispone que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y en el presente caso se ejercita la acción real hipotecaria sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción de este Juzgador, por lo que resulta competente esta autoridad. Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma,

por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Es procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo estipulado para el cumplimiento de la obligación principal que emana del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y como consecuencia, el pago del préstamo que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en que los demandados no han cumplido con el pago de mensualidades a que se obligó en el contrato base, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, por tanto se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan es procedente la vía Hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del adeudo con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV. La demanda la presenta el Licenciado *****, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderado General para Pleitos y cobranzas del ***** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja cinco a la trece de esta causa y que merece alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la copia certificada de la escritura número *****, libro *****, de fecha *****, de la

Notaría Pública número ***** de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto el Licenciado ***** es apoderado del *****, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas, entre ellas al mencionado profesionista, el cual se confiere por conducto de *****, en su carácter de representante del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente el Licenciado ***** está legitimado procesalmente para demandar a nombre del *****, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

No pasa desapercibido para esta autoridad que los demandados invocan como excepción la que denominan de falta de personalidad, pero sin señalar argumento alguno respecto a la misma, además de que como se ha indicado en líneas que anteceden el licenciado ***** sí ha acreditado la personalidad con que se ostenta como apoderado del *****, de ahí que dicha excepción se considere inatendible.

Con el carácter que se ha indicado, ***** demanda a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A.- Para que por Sentencia Definitiva se declare vencido anticipadamente el contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, celebrado con mi poderdante, con fecha *****, que consta en la escritura pública número ***** del volumen ***** del protocolo del LIC. ***** Notario Público número ***** de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir al demandado el pago del saldo insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado establecidos en la Cláusula***

VIGESIMA PRIMERA de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del Contrato en mención; **B.-** Por el pago de 86.6820 (**OCHENTA Y SEIS PUNTO SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTE**) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalentes a la cantidad de **\$192,470.09 (CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 09/100 M.N.)** por concepto de **capital no cubierto**, que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal salario mínimo, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo, correspondiente al número de días promedio de cada mes, es decir treinta punto cuatro, por el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, el cual asciende a la cantidad de **\$80.04 (ochenta pesos 04/100 m.n.)**. La cantidad reclamada corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por los demandados para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, menos las amortizaciones a capital efectivamente realizadas a su parte, en los términos de la cláusula **DECIMA PRIMERA** de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del contrato en mención; **C.-** El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del 4.0% anual sobre el saldo íntegro, contados desde la fecha en que la demandada omitió realizar las amortizaciones a que se había obligado, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal el que en el momento del pago hubiere determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal y como quedo pactado en la **CLAUSULA DÉCIMA** de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA del contrato en mención así como **el Anexo B** del documento denominado **Carta de Condiciones financieras definitivas**". Prestación esta, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de ****, hasta su total liquidación; **D.-** El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos, a

razón del 8.2% anual sobre el saldo insoluto, contados desde la fecha en que la demandada se constituyó en mora, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal y como quedó pactado en la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** de las Condiciones Generales de Contratación del Contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA del contrato en mención así como el **Anexo B** del documento denominado **Carta de Condiciones financieras definitivas**". Prestación está, que deberá ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de ****, hasta su total liquidación; **E.-** Por la Declaración Judicial de que las cantidades que hubiere cubierto el ahora demandado a favor de mi representada, le sean aplicadas por el uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, en relación con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del *****; **F.-** Además de las cantidades que se reclaman con antelación, le demando el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.". Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

Los demandados ***** y ***** dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** La que denomina como Excepción la Acción que hace valer la parte actora, en virtud de que su parte no haya cubierto mensualidades como lo quiere hacer creer la parte actora, así como la falta de personalidad para interponer demanda en su contra; y **2.** La que denomina Excepción a la prestación de Pago de Gastos y Costas en la inteligencia de que no reúne ni encuadra con los requisitos del

artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***; en observancia a esto las partes exponen en su escrito de demanda y de contestación de demanda, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones y para acreditarlos como lo exige la norma legal invocada, fue únicamente la parte actora quien ofreció y a quien se le admitieron pruebas las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, desahogada en audiencia de fecha *********, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, que si bien la prueba así desahogada admite prueba en contrario, de las constancias que integran el presente sumario no se encuentra desvirtuada dicha confesión, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, sino que por el contrario se encuentra robustecida, con lo probado con la documental relativa al contrato basal, así como a las pruebas presuncional e instrumental de actuaciones, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; confesando de esta manera, por cuanto a los hechos controvertidos, *que ha sido omiso en pagar más de dos mensualidades consecutivas del crédito que le otorgó el ***** en el transcurso de un año; que adeuda el crédito que*

le fue otorgado; que se obligó a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de una tasa del cuatro por ciento anual; que se obligó a pagar intereses moratorios a razón del ocho punto dos por ciento anual por todo el tiempo en que estuviera en mora; que se obligó a amortizar el crédito que le dio el ***** en un plazo de treinta años o trescientos sesenta pagos efectivos; que pactó con la parte actora en la cláusula vigésima primera, del contrato base de la acción que para el caso de incumplir con el pago de dos pagos mensuales consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, se daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y se haría exigible el monto total adeudado.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y se tuvo por confeso de las posiciones marcadas con los números uno, dos, tres, cinco y diez, del pliego de posiciones que obra a foja ciento treinta de los autos, mas de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos dentro del presente asunto, pues los comandados al contestar la demanda instaurada en su contra señalaron como ciertos los hechos marcados con los números uno y siete, de los cuales se desprende los hechos que son materia de dichas posiciones, de ahí que no se refieran a hechos materia de la presente litis, por lo que de dichas posiciones no arrojen confesión alguna con fundamento en lo que establecen los artículos 251, 252, 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de

registro 215606, el cual a la letra establece:

"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, de la Notaría Pública número ***** de las del Estado, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil nueve, las cuales obran de la foja catorce a la veinticinco de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el ***** en su carácter de acreditante y el demandado ***** como acreditado y con el consentimiento de su cónyuge *****, en los términos y condiciones que se advierten de la documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, aclarando que dicho contrato lo sujetaron tanto a las Condiciones Generales de Contratación, así como la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las constancias

que integran la presente causa, mismas que resultan únicamente favorables a la parte actora, en razón al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo. Igualmente se desprende de autos, en específico del escrito inicial de demanda, que la accionante confiesa que el demandado realizó diversos pagos como así lo refiere en el hecho número ocho de dicho escrito inicial, desprendiéndose que la demandada realizó cincuenta y dos pagos, por los montos y en las fechas que señala la demanda, confesión a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de lo que deriva confesión de la parte actora de haber recibido pagos por parte de la demandada y que son los siguientes:

PAGOS		
NO.	FECHA	CANTIDAD
1	29-sep-09	0.1370
2	29-oct-09	0.2880
3	01-nov-09	0.1350
4	01-nov-09	0.7060
5	07-ene-10	0.1350
6	07-ene-10	0.7420
7	07-mar-10	0.1240
8	07-mar-10	0.7330
9	07-may-10	0.1280
10	07-may-10	0.7330
11	07-jul-10	0.1280
12	07-jul-10	0.7330
13	07-sep-10	0.1370
14	07-sep-10	0.7330
15	07-nov-10	0.1410
16	07-nov-10	0.7330
17	07-ene-11	0.1410
18	07-ene-11	0.7370
19	07-mar-11	0.1310
20	07-mar-11	0.7360
21	07-may-11	0.1360

22	07-may-11	0.7360
23	07-jul-11	0.1360
24	07-jul-11	0.7360
25	07-sep-11	0.1380
26	07-sep-11	0.7360
27	01-nov-11	0.1360
28	01-nov-11	0.7360
29	01-ene-12	0.1360
30	01-ene-12	0.7360
31	01-mar-12	0.1280
32	01-mar-12	0.7360
33	07-may-12	0.1300
34	07-may-12	0.7360
35	07-jul-12	0.1300
36	07-jul-12	0.7360
37	07-sep-12	0.1320
38	07-sep-12	0.7400
39	07-nov-12	0.1300
40	07-nov-12	0.7400
41	07-ene-13	0.1300
42	07-ene-13	0.7400
43	07-mar-13	0.1210
44	07-mar-13	0.7400
45	07-may-13	0.1250
46	07-may-13	0.7400
47	07-jul-13	0.1250
48	07-jul-13	0.7400
49	07-sep-13	0.1270
50	07-sep-13	0.7400
51	07-nov-13	0.0640
52	07-nov-13	0.3800
TOTAL		21.6830

Tabla en la que se inserta en la primera columna de izquierda a derecha el número de pago, en la segunda la fecha y en la tercera el monto del mismo, dando como total de pagos realizados por la demandada el equivalente a veintiuno punto seis mil ochocientos treinta y dos veces el salario mínimo mensual.

Igualmente, de autos se advierte que la parte demandada confiesa en su escrito de contestación de demanda, en específico al dar respuesta a los hechos marcados con los números uno, seis, siete y nueve, los señala como ciertos,

así como los marcados con los números dos, tres, cuatro, cinco, ocho y diez como parcialmente ciertos, sin indicar en que difiere lo manifestado por la parte actora; de donde surge confesión a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de lo que deriva confesión de la parte demandada de haber celebrado el contrato basal y que el crédito otorgado lo fue por ochenta y ocho punto nueve mil novecientos noventa y ocho veces el salario mínimo mensual vigente en la hoy Ciudad de México; que autorizó a la parte actora para la contratación de un crédito contra daños en la vivienda objeto del contrato basal; la constitución de la hipoteca en primera grado del inmueble materia del presente juicio; la concesión por parte de la actora de una prórroga por el periodo comprendido **** al ****, por lo que el crédito sufrió un incremento al capitalizarse los intereses ordinarios generados durante dicho periodo.

De igual forma, la actora anexó a su escrito de demanda dos documentos que no se ofrecieron como tales en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlo dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la*

formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.

Las que se valoran en los siguientes términos:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en las denominadas Condiciones Generales de Contratación, así como la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, las cuales igualmente se encuentran firmadas por el fedatario público Notario Número *** de los del Estado en fecha veintisiete de agosto de dos mil nueve, que atendiendo a su contenido son aquellos documentos a los que remiten en el fundatorio de la acción, documentales a las cuales se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos emitidos por fedatario público; documentales de las cuales se advierten los términos y condiciones pactados por las partes como Condiciones Generales de Contratación, así como la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, en específico respecto al crédito adeudado, las tasas de interés ordinario y moratorio, así como las amortizaciones como se cubriría el mismo, las solicitudes de prórrogas, así como las causales de vencimiento anticipado, entre otras, en los términos y condiciones que se desprenden de las mismas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO**, que resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haber acreditado dicha parte la celebración del Contrato basal y con esto la obligación de la parte deudora de cubrir el crédito que se le otorgó por dicho Contrato mediante pagos mensuales

consecutivos, luego entonces si la parte actora sostiene que no ha cumplido con los pagos mensuales a que se obligó, correspondía a la demandada la carga de la prueba de encontrarse al corriente sobre dichos pagos, de acuerdo a lo que dispone el artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y al no aportar prueba alguna para acreditar esto, surge presunción grave de que adeuda desde la correspondiente al mes *****, máxime que si la parte demandada señala que no ha incumplido con su obligación de pago correspondía a ésta la carga de la pruebas respecto a dicha manifestación; presuncional a la cual se le otorga pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a establecer que en el caso la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y que la parte demandada no justificó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Los demandados ***** y ***** invocan como excepción de su parte la que denominan como Excepción la Acción que hace valer la parte actora, en virtud de que su parte no haya cubierto mensualidades como lo quiere hacer creer la parte actora, así como la falta de personalidad para interponer demanda en su contra; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, siendo que respecto a este último argumento ya fue resuelto al momento de analizar la personalidad con que se ostenta el licenciado *****, lo anterior en el considerando cuarto de la presente resolución por los argumentos vertidos los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; ahora bien, respecto a la

diversa manifestación se tiene que correspondía a la parte demandada acreditar los hechos en que la sustentaba, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual impone a las partes el probar los hechos constitutivos de la acción y excepciones, siendo que los demandados ni tan siquiera ofrecieron medio de convicción alguno, de ahí que no se acredite dicha excepción.

Igualmente los demandados invocan como excepción la que denominan Excepción a la prestación de Pago de Gastos y Costas en la inteligencia de que no reúne ni encuadra con los requisitos del artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; excepción que se considera **intendible**, pues el precepto legal que invocan establece que si la sentencia no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció al promover la ejecución presentará su planilla de liquidación, así como el trámite de la misma, hipótesis que no se ha surtido en el presente asunto, pues el momento procesal en el que se encuentra es en el de dictado de sentencia definitiva, es decir, aún no se ha surtido la hipótesis de ejecución de sentencia alguno, sin que se advierta razón alguna en que sustente dicha excepción, de ahí que esta autoridad la considere inatendible.

Sin que se advierta diversa excepción o argumento de defensa, se tiene que con las pruebas aportadas se han acreditado los hechos de la demanda y con ellos de manera fehaciente: **A)**. La existencia del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, celebrado por el ***** con el carácter de acreedor y ***** como deudor, con el consentimiento de su cónyuge *****, por un monto equivalente a **OCHENTA Y OCHO PUNTO**

NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL PARA LA HOY CIUDAD DE MEXICO, sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa del cuatro por ciento anual, además a cubrir estos y el crédito otorgado en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales a partir de la fecha de firma del Contrato, a pagar intereses moratorios a una tasa anual resultante de sumar a la tasa ordinaria el cuatro punto dos por ciento, según se desprende del clausulado del Contrato, Condiciones Generales de Contratación y Carta de Condiciones Financieras Definitivas que como anexo del Contrato se exhiben, como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1677, 1715 y 2255 del Código Civil vigente del Estado. **B).** Se acredita también que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del deudor y derivadas del contrato basal, se constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor del ***** sobre el siguiente bien: *****, sujeto al régimen de propiedad en condominio vertical tipo dúplex, respecto del lote número ***** de la manzana ***** del Condominio denominado ***** ubicado en el fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con una superficie construida de cincuenta metros cuatrocientos ochenta decímetros cuadrado, un porcentaje de indiviso del cincuenta y tres punto treinta por ciento, del fraccionamiento ***** de esta ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: AL SURESTE en **** con ***** y en ***** metros con *****; AL SUROESTE en **** con *****; AL NOROESTE en ***** metros con ***** y ***** metros con *****; AL NORESTE en ***** metros, con ***** en ***** metros, con ***** y en ***** metros con *****; ARRIBA con departamento *****; ABAJO con *****; construcción *****; ÁREA PRIVATIVA ***** metros cuadrados; ÁREA COMÚN uso exclusivo:

CAJON DE ESTACIONAMIENTO: ***** metros cuadrados, que por tanto, se da la hipótesis normativa que contempla el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad. **C)**. Igualmente se justifica que las partes al celebrar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, estipularon que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo convenido para el pago del crédito, entre otras causas, si la acreditada dejaba de cubrir por causas imputables a él, dos pagos mensuales consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, según se desprende de la cláusula vigésima primera inciso c) de las Condiciones Generales de Contratación del fundatorio de la acción; y **D)**. Se ha probado igualmente que la demandada dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en los términos convenidos en el contrato, al haber incumplido con su obligación de pago desde la correspondiente al mes de ***** y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, según lo señala así la parte actora y que correspondía a la parte demandada la carga de la prueba respecto al pago de dichas amortizaciones, lo que ni tan siquiera manifestó en su demanda, por lo que no se encontraba en posibilidad de acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 205 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que por tanto, se da la causal de vencimiento anticipado indicada en el inciso anterior.

VII. En mérito de los considerandos que anteceden, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, toda vez que la parte demandada dejó de cubrir las mensualidades en los términos

estipulados en dicho Contrato, al haber dejado de cubrir las mensualidades a que se obligó desde la correspondiente al mes de ***** y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, incurriendo con ello en la causal de vencimiento estipulada en el inciso c) de la cláusula vigésima primera de las Condiciones Generales de Contratación del fundatorio de la acción, por lo que y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, **se declara vencido anticipadamente** el plazo convenido por las partes para el pago del crédito no cubierto y derivado del contrato basal.

Ahora bien, no pasa desapercibido para esta autoridad que la parte actora confiesa que la demandada realizó diversos pagos, como así lo señala en su escrito inicial de demanda, en específico en el hecho número ocho, por lo que, ante ello esta autoridad procede a analizar la aplicación de los referidos pagos, lo que se hace en los siguientes términos.

Primeramente debe estarse al fundatorio de la acción y sus anexos, de los cuales se desprende en lo que interesa respecto de la escritura pública número *****, volumen *****, respecto al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, lo siguiente:

"PRIMERA. DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. Por este acto el *****, representado como ha quedado dicho en el proemio de esta escritura otorga al TRABAJADOR un crédito simple por la cantidad que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas como el importe del Crédito Otorgado, mismo que el Trabajador dispone en este acto de conformidad con lo estipulado en la cláusula quinta que se consigna en el Anexo 'A' del presente contrato, en el cual también se estipulan, entre otras, las condiciones financieras relativas al plazo del crédito, la amortización, la tasa de interés ordinario y moratorio, actualización del

salvo del crédito, pagos anticipados, seguros y demás relativas del crédito otorgado.

El Trabajador manifiesta su voluntad de celebrar con el ***** el presente contrato de crédito por lo que en este acto, acepta expresamente: (i) Las cláusulas tercera, cuarta, sexta, octava a décima segunda, décima cuarta, décima sexta a décima octava y vigésima a vigésima séptima que se consignan en el Apartado A del Capítulo III (tres romano) de las citadas Condiciones Generales de Contratación; (ii) Las cláusulas segunda, quinta, séptima, décima quinta y décima novena que el ***** le propone en este acto y que se consignan en el Anexo 'A' de este contrato, (iii) Las Condiciones Financieras Definitivas del Crédito, a que se refiere el inciso d) de las declaraciones del trabajador; y (iv) La aplicación de la Tasa Anual de Interés Ordinario que corresponda, según lo que se establece en la Tabla de Tasas de Interés Ordinario que se relaciona en el inciso e) de las declaraciones del Trabajador.

En virtud de lo anterior, el TRABAJADOR y el ***** convienen que las cláusulas tercera, cuarta, sexta, octava a décima segunda, décima cuarta, décima sexta a décima octava, y vigésima a vigésima séptima que se consignan en el Apartado A del Capítulo III (tres romano) de Condiciones Generales de Contratación del Crédito, se tengan por reproducidas en esta cláusula como si ase insertaran a la letra y formen parte del contrato de crédito que se consigna en este instrumento, por lo que acuerdan regirse por las estipulaciones que se contienen en las antes citadas cláusulas de las Condiciones Generales de la Contratación del Crédito y, asimismo reconocen que los Anexos 'A', 'B' y 'C' forman parte integrante del referido contrato; (ii) convienen en regirse por las cláusulas segunda, quinta, séptima, décima tercera, décima quinta y décima novena que se consignan en el Anexo 'A' de este contrato de crédito; y, asimismo, (iii) reconocen que los anexos 'A', 'B' y 'C' forman parte integrante del antes referido contrato de crédito, por lo que, reconoce que dichos Anexos lo obligan en sus términos".

Asimismo de las Condiciones Generales de Contratación del Crédito, se desprende en lo relativo lo siguiente:

"SEGUNDA. DEFINICIONES. Para efectos de lo estipulado en las Condiciones Generales de Contratación y en las condiciones especiales de contratación que respectivamente se reproducen y consignan en este Anexo 'A', los siguientes términos y expresiones escritos con mayúscula inicial, sea que se utilicen en singular o plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:

[...]
11. Cuota Mensual de Aportación: es la cuota mensual inicial que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, la cual representa el monto dinerario que el Trabajador se obliga a aportar mensualmente al Fondo de Protección de Pagos, según lo estipulado en la cláusula décima novena de este Anexo 'A'. La Cuota Mensual de Aportación podrá ser ajustada en el futuro, de conformidad con lo estipulado en esta cláusula.

[...]
22. Saldo de Capital: es el importe de la suerte principal del crédito que el trabajador adeuda al ***** sin incluir intereses devengados y no pagados, ni cualquier otro accesorio, excepto los intereses ordinarios que se capitalicen en caso de cualquier prórroga que se conceda según lo estipulado en la cláusula decima quinta de estas Condiciones Generales de Contratación.

[...]
DÉCIMA. TASA DE INTERÉS ORDINARIO. El saldo del capital causará intereses ordinarios por cada Periodo Mensual, los cuales se determinaran aplicando la Tasa Anual de Interés Ordinario sobre el saldo de Capital que hubiere en la Fecha de Pago. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del Crédito Otorgado, conforme a lo pactado en este contrato, y hasta la fecha en que el Trabajador pague totalmente el Saldo de Capital.

El Trabajador pagará los intereses ordinarios devengados en el Periodo Mensual precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Periodo Mensual.

Los intereses ordinarios devengados en el primer Periodo Mensual irregular, que corre desde la fecha de disposición del Crédito Otorgado y hasta el último día del mes en que se realizó dicha disposición, se pagarán a más tardar en la Fecha de Pago del Periodo Mensual que corresponda

al mes siguiente al en que se realizó esa disposición.

Para calcular los intereses ordinarios correspondientes a cada Periodo Mensual, la tasa anualizada de Interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) y el resultado se multiplicará por 30 (treinta). La tasa resultante se multiplicará por el Saldo de Capital, el producto obtenido se dividirá entre 100 (cien) y el cociente resultante será la cantidad que por concepto de intereses ordinarios deberá pagar el Trabajador a ***** en la Fecha de Pago que corresponda.

[...]

DÉCIMA SEGUNDA. TASA DE INTERÉS

MORATORIO. En caso de que el trabajador no realice íntegramente el pago de una o más amortizaciones mensuales a más tardar en las Fechas de Pago pertinentes, conforme a lo estipulado en la cláusula novena, pagará al ***** intereses moratorios sobre el Saldo de Capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de las obligaciones de pago de dichas amortizaciones. Los intereses moratorios se calcularán aplicando la Tasa Anual de Interés Moratorio sobre el Saldo de Capital, por el tiempo que dure la mora en el pago de dichas amortizaciones.

El Trabajador pagará los intereses moratorios devengados en el Periodo Mensual de que se trate precisamente en la Fecha de Pago correspondiente a ese Periodo Mensual.

Para calcular los intereses moratorios que se cause, la tasa anualizada de interés aplicable se dividirá entre 360 (trescientos sesenta) días y el resultado se multiplicará por 30 (treinta). La tasa resultante se multiplicará por el importe del Saldo de Capital, el producto obtenido se dividirá entre 100 (cien) y el cociente resultante será la cantidad que por concepto de intereses moratorios deberá pagar el Trabajador al ***** en la Fecha de Pago que corresponda.

DÉCIMATERCERA. APLICACIÓN DE PAGOS. Los pagos que el Trabajador realizare conforme a lo estipulado en estas Condiciones Generales de Contratación y las aportaciones patronales que el patrón del Trabajador realizare a la Subcuenta de Vivienda según lo dispuesto en la Ley del *****, se aplicarán al pago del Saldo Insoluto del Crédito, y de los demás adeudos que sean a cargo del

Trabajador conforme a lo siguiente: en primer lugar, al pago de la prima del seguro de daños contratado; en segundo lugar, al pago de la aportación mensual al Fondo de Protección de Pagos; y en tercer lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Periodo Mensual correspondiente. La cantidad que resultare como remanente, luego de efectuar la aplicación anterior, se aplicará a amortizar hasta donde alcance al Saldo de Capital.

Cuando existan adeudos vencidos y no cubiertos conforme a lo establecido en estas Condiciones Generales de Contratación y el Trabajador realizar cualesquiera pagos al *****, estos se aplicarán a cubrir el adeudo vencido más antiguo en el siguiente orden de adeudos: (i) gastos de cobranza; (ii) intereses moratorios; (iii) primas del seguro; (iv) intereses ordinarios; y (v) Saldo de Capital."

De lo anteriormente transcrito se desprende que las partes acordaron que el crédito otorgado generaría intereses ordinarios durante la vigencia del mismo, así como para el caso de no cubrir los mismos se generarían intereses moratorios; además de que por su voluntad pactar que los pagos realizados por la demandada se aplicarían en primer lugar al pago de las primas de seguro, en segundo lugar a las aportaciones mensuales al Fondo de Protección de Pagos, que es la cuota mensual de aportación, y en tercer lugar al pago de intereses ordinarios, por último, al pago del saldo de capital hasta por el monto que resulte de restar la amortización mensual ordinaria correspondiente a los incisos anteriores; que en caso de existir adeudos vencidos y no cubiertos los pagos realizados por la acreditada se aplicarían a cubrir el adeudo vencidos más antiguo, siendo en primer lugar su aplicación a los gastos de cobranza, en segundo lugar a los intereses moratorios, luego a las primas de seguro, intereses ordinarios y, por último, al saldo de capital, así como a que se refiere la denominación cuota de

aportación y gastos de administración, habiendo pactado que serían los establecidos en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

Igualmente de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas se desprende que fue voluntad de las partes pactar como cuota mensual de aportación la de cero punto doble cero ochenta veces el salario mínimo mensual para la hoy Ciudad de México.

Quedando establecido lo anterior, así como los pagos a aplicar, que son los siguientes:

PAGOS		
NO. PAGO	FECHA	CANTIDAD
1	29-sep-09	0.1370
2	29-oct-09	0.2800
3	01-nov-09	0.1350
4	01-nov-09	0.7060
5	07-ene-10	0.1350
6	07-ene-10	0.7420
7	07-mar-10	0.1240
8	07-mar-10	0.7330
9	07-may-10	0.1280
10	07-may-10	0.7330
11	07-jul-10	0.1280
12	07-jul-10	0.7330
13	07-sep-10	0.1370
14	07-sep-10	0.7330
15	07-nov-10	0.1410
16	07-nov-10	0.7330
17	07-ene-11	0.1410
18	07-ene-11	0.7370
19	07-mar-11	0.1310
20	07-mar-11	0.7360
21	07-may-11	0.1360
22	07-may-11	0.7360
23	07-jul-11	0.1360
24	07-jul-11	0.7360
25	07-sep-11	0.1380
26	07-sep-11	0.7360
27	01-nov-11	0.1360
28	01-nov-11	0.7360
29	01-ene-12	0.1360
30	01-ene-12	0.7360
31	01-mar-12	0.1280

32	01-mar-12	0.7360
33	05-may-12	0.1300
34	07-may-12	0.7360
35	07-jul-12	0.1300
36	07-jul-12	0.7360
37	07-sep-12	0.1320
38	07-sep-12	0.7400
39	07-nov-12	0.1300
40	07-nov-12	0.7400
41	07-ene-13	0.1300
42	07-ene-13	0.7400
43	07-mar-13	0.1210
44	07-mar-13	0.7400
45	07-may-13	0.1250
46	07-may-13	0.7400
47	07-jul-13	0.1250
48	07-jul-13	0.7400
49	07-sep-13	0.1270
50	07-sep-13	0.7400
51	07-nov-13	0.0640
52	07-nov-13	0.3800
TOTAL		21.6830

Se procede a ello, lo que se realiza, atendiendo a lo pactado por las partes, siendo que no se encuentra acreditado en autos el monto de la prima de seguro, por lo que no se aplican los pagos a la misma, siendo entonces, en primer término a la Cuota de Aportación, en segundo lugar a los intereses ordinarios generados y su remanente al Capital, de lo que resulta lo siguiente:

NO. PAGO	SUERTE PRINCIPAL	TASA ORD.	DÍAS	INT. ORD GEN	PAGO		APLICACIÓN PAGO			SALDO APLICADO EL PAGO	
					FECHA	CANTIDAD	CUOTA MENS DE APORT	INT. ORD	CAPITAL	INTERES	CAPITAL
1	88.9998	4.00%	30	0.2926	29-sep-09	0.1370	0.0080	0.1290	0.0000	0.1636	88.9998
2	88.9998	4.00%	30	0.2926	29-oct-09	0.2880	0.0080	0.2800	0.0000	0.1762	88.9998
3	88.9998	4.00%	3	0.0293	01-nov-09	0.1350	0.0000	0.1350	0.0000	0.0705	88.9998
4	88.9998	4.00%	0	0.0000	01-nov-09	0.7060	0.0000	0.0705	0.6355	0.0000	88.3643
5	88.3643	4.00%	67	0.6488	07-ene-10	0.1350	0.0160	0.1190	0.0000	0.5298	88.3643
6	88.3643	4.00%	0	0.0000	07-ene-10	0.7420	0.0000	0.5298	0.2122	0.0000	88.1521
7	88.1521	4.00%	59	0.5700	07-mar-10	0.1240	0.0160	0.1080	0.0000	0.4620	88.1521
8	88.1521	4.00%	0	0.0000	07-mar-10	0.7330	0.0000	0.4620	0.2710	0.0000	87.8810

9	87.8810	4.00%	61	0.5875	07-may-10	0.1280	0.0160	0.1120	0.0000	0.4755	87.8810	
10	87.8810	4.00%	0	0.0000	07-may-10	0.7330	0.0000	0.4755	0.2575	0.0000	87.6235	
11	87.6235	4.00%	61	0.5858	07-jul-10	0.1280	0.0160	0.1120	0.0000	0.4738	87.6235	
12	87.6235	4.00%	0	0.0000	07-jul-10	0.7330	0.0000	0.4738	0.2592	0.0000	87.3643	
13	87.3643	4.00%	62	0.5936	07-sep-10	0.1370	0.0160	0.1210	0.0000	0.4726	87.3643	
14	87.3643	4.00%	0	0.0000	07-sep-10	0.7330	0.0000	0.4726	0.2604	0.0000	87.1039	
15	87.1039	4.00%	61	0.5823	07-nov-10	0.1410	0.0160	0.1250	0.0000	0.4573	87.1039	
16	87.1039	4.00%	0	0.0000	07-nov-10	0.7330	0.0000	0.4573	0.2757	0.0000	86.8282	
17	86.8282	4.00%	61	0.5804	07-ene-11	0.1410	0.0160	0.1250	0.0000	0.4394	86.8282	
18	86.8282	4.00%	0	0.0000	07-ene-11	0.7370	0.0000	0.4394	0.2976	0.0000	86.5306	
19	86.5306	4.00%	59	0.5595	07-mar-11	0.1310	0.0160	0.1150	0.0000	0.4445	86.5306	
20	86.5306	4.00%	0	0.0000	07-mar-11	0.7360	0.0000	0.4445	0.2915	0.0000	86.2391	
21	86.2391	4.00%	61	0.5765	07-may-11	0.1360	0.0160	0.1200	0.0000	0.4565	86.2391	
22	86.2391	4.00%	0	0.0000	07-may-11	0.7360	0.0000	0.4565	0.2795	0.0000	85.9596	
23	85.9596	4.00%	61	0.5746	07-jul-11	0.1360	0.0160	0.1200	0.0000	0.4546	85.9596	
24	85.9596	4.00%	0	0.0000	07-jul-11	0.7360	0.0000	0.4546	0.2814	0.0000	85.6782	
25	85.6782	4.00%	62	0.5711	07-sep-11	0.1380	0.0160	0.1220	0.0000	0.4601	85.6782	
26	85.6782	4.00%	0	0.0000	07-sep-11	0.7360	0.0000	0.4601	0.2759	0.0000	85.4024	
27	85.4024	4.00%	55	0.5148	01-nov-11	0.1360	0.0160	0.1200	0.0000	0.3948	85.4024	
28	85.4024	4.00%	0	0.0000	01-nov-11	0.7360	0.0000	0.3948	0.3412	0.0000	85.0611	
29	85.0611	4.00%	61	0.5686	01-ene-12	0.1360	0.0160	0.1200	0.0000	0.4486	85.0611	
30	85.0611	4.00%	0	0.0000	01-ene-12	0.7360	0.0000	0.4486	0.2874	0.0000	84.7737	
31	84.7737	4.00%	60	0.5574	01-mar-12	0.1280	0.0160	0.1120	0.0000	0.4454	84.7737	
32	84.7737	4.00%	0	0.0000	01-mar-12	0.7360	0.0000	0.4454	0.2906	0.0000	84.4832	
33	84.4832	4.00%	67	0.6203	07-may-12	0.1300	0.0160	0.1140	0.0000	0.5063	84.4832	
34	84.4832	4.00%	0	0.0000	07-may-12	0.7360	0.0000	0.5063	0.2297	0.0000	84.2535	
35	84.2535	4.00%	61	0.5632	07-jul-12	0.1300	0.0160	0.1140	0.0000	0.4492	84.2535	
36	84.2535	4.00%	0	0.0000	07-jul-12	0.7360	0.0000	0.4492	0.2868	0.0000	83.9667	
37	83.9667	4.00%	62	0.5705	07-sep-12	0.1320	0.0160	0.1160	0.0000	0.4545	83.9667	
38	83.9667	4.00%	0	0.0000	07-sep-12	0.7400	0.0000	0.4545	0.2855	0.0000	83.6812	
39	83.6812	4.00%	61	0.5594	07-nov-12	0.1300	0.0160	0.1140	0.0000	0.4454	83.6812	
40	83.6812	4.00%	0	0.0000	07-nov-12	0.7400	0.0000	0.4454	0.2946	0.0000	83.3866	
41	83.3866	4.00%	61	0.5574	07-ene-13	0.1300	0.0160	0.1140	0.0000	0.4434	83.3866	
42	83.3866	4.00%	0	0.0000	07-ene-13	0.7400	0.0000	0.4434	0.2866	0.0000	83.0901	
43	83.0901	4.00%	59	0.5372	07-mar-13	0.1210	0.0160	0.1050	0.0000	0.4322	83.0901	
44	83.0901	4.00%	0	0.0000	07-mar-13	0.7400	0.0000	0.4322	0.3008	0.0000	82.7823	
45	82.7823	4.00%	61	0.5534	07-may-13	0.1250	0.0160	0.1090	0.0000	0.4444	82.7823	
46	82.7823	4.00%	0	0.0000	07-may-13	0.7400	0.0000	0.4444	0.2956	0.0000	82.4867	
47	82.4867	4.00%	61	0.5514	07-jul-13	0.1250	0.0160	0.1090	0.0000	0.4424	82.4867	
48	82.4867	4.00%	0	0.0000	07-jul-13	0.7400	0.0000	0.4424	0.2976	0.0000	82.1891	
49	82.1891	4.00%	62	0.5584	07-sep-13	0.1270	0.0160	0.1110	0.0000	0.4474	82.1891	
50	82.1891	4.00%	0	0.0000	07-sep-13	0.7400	0.0000	0.4474	0.2926	0.0000	81.8965	
51	81.8965	4.00%	61	0.5475	07-nov-13	0.0640	0.0160	0.0480	0.0000	0.4995	81.8965	
52	81.8965	4.00%	0	0.0000	07-nov-13	0.3800	0.0000	0.3800	0.0000	0.1195	81.8965	
81.8965	SALDO SUERTE									7.1033	SALDOS	81.8965

Tabla de la cual se desprende en la primera columna de izquierda a derecha el número de

pagos, en la siguiente el saldo de capital que nos ocupa en cada periodo, enseguida la tasa de interés anual pactada por las partes y en la cuarta en el mismo sentido los días insolutos de cada periodo, en la quinta columna igualmente de izquierda a derecha, se advierten los intereses generados, siendo que en la sexta se establecen las fechas y cantidades de pago, en la siguiente columna la aplicación de dicho pago, tanto a la cuota de Aportación mensual, los intereses ordinarios como al saldo de capital y, por último, en la última columna se refleja el saldo una vez aplicado el pago ya sea de intereses o de saldo de capital.

Se aclara que el procedimiento para establecer los intereses es muy sencillo, pues corresponde a multiplicar el saldo del capital por la tasa anual y dividir el resultado entre trescientos sesenta días, resultando con ello el interés diario, que se multiplica por los días insolutos del periodo lo que nos da como resultado los intereses ordinarios generados.

Asimismo, una vez que se aplican todos y cada uno de los pagos, se advierte que existe un saldo de capital por la cantidad de **OCHENTA Y UNO PUNTO OCHO MIL NOVECIENTAS SESENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL PARA LA HOY CIUDAD DE MÉXICO**, ello al mes de noviembre de dos mil trece.

Aunado a lo anterior, se tiene que confiesan ambas partes que en el periodo **** se concedió a la parte demandada una prórroga, por lo que atendiendo a lo que establece la cláusula décima quinta, de las Condiciones Generales de Contratación a la que se sujetaron las partes, se tiene que los intereses ordinarios generados en dicho periodo, se capitalizaron a capital, por lo que, si la tasa de interés ordinario pactada es del cuatro por ciento anual, así como que el adeudo a la fecha indicada lo es de OCHENTA Y UNO PUNTO OCHO

MIL NOECIENTOS SESENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL PARA LA HOY CIUDAD DE MÉXICO, por lo que si el periodo señalado corresponde al de un año, resulta que la cantidad capitalizada no puede ser mayor al cuatro por ciento del capital adeudado, por lo que, el mismo se aumenta a razón de tres punto veintisiete mil quinientos ochenta y seis veces el salario mínimo mensual para la hoy Ciudad de México, cantidad que resulta de multiplicar el capital señalado por la tasa anual del cuatro por ciento, por lo que el capital al mes de noviembre de dos mil catorce, es decir, al treinta de dicho mes y año, es por el equivalente a **OCHENTA Y CINCO PUNTO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL PARA LA HOY CIUDAD DE MÉXICO**, cantidad que corresponde a la sumatoria del capital reducido atendiendo a los pagos reconocidos, así como al aumento en atención a la prórroga realizada por el periodo de un año, cantidad a la que **se condena a ***** y ******* a pagar al actor ********* por concepto de crédito adeudado y de conformidad con lo que establece el artículo 2255 del Código Civil vigente del Estado.

También **se condena a la parte demandada al pago de intereses ordinarios y moratorios**, pues en aras de lo que establecen los artículos 1677, 1715, 1718 y 1884 del Código Civil vigente del Estado, las partes establecieron como obligación del deudor, así como la obligación solidaria de su cónyuge, que estos cubrirían intereses ordinarios sobre el crédito otorgado y para el caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago cubriría intereses moratorios, por lo que al darse el incumplimiento de la demandada por cuanto a sus obligaciones de pago, da derecho a la parte actora en exigir el pago del crédito adeudado y sus anexidades, de acuerdo a lo que señalan los preceptos legales supracitados, por lo que se le

condena a cubrir intereses ordinarios y moratorios en la medida siguiente: los ordinarios a una tasa del cuatro por ciento anual los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del ****, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado; y en cuanto a los intereses moratorios a una anual resultante de sumar a la ordinaria cuatro punto dos por ciento, es decir, a razón del ocho punto dos por ciento anual los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del **** y demás que se sigan generando hasta el pago total del crédito adeudado, con iguales fundamentos legales que se han mencionado en líneas que anteceden.

Se absuelve a la demandada de la prestación que se le reclama en el inciso E) del proemio de demanda, relativo a la declaración judicial de que los pagos realizados por la demandada y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de la actora en términos del artículo 49, tercer párrafo, de la Ley del *****, en observancia a lo siguiente: Como ya se ha indicado y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, en apego a esto y atendiendo a lo estipulado por las partes en el fundatorio de la acción, no se advierte que las partes pactaran lo anterior, de ahí que no proceda declarar judicialmente lo solicitado y de ahí que se absuelva a la demandada del pago de dicha prestación; aunado a que atendiendo a lo que establecen los artículos 3° y 42 de la Ley del *****, se advierte que respecto a las acciones y consecuencias a que se refiere el artículo 49 de la citada ley, se refiere a dos tipos de contratos, siendo el primero respecto a viviendas generadas

con recursos propios del instituto o bien las que pudiere adquirir el trabajador de un tercero, siendo que la consecuencia que reclama únicamente puede solicitarse en los casos en que la vivienda hubiere sido construida con fondos del instituto, siendo que en el caso que nos ocupa, se advierte que la vivienda la adquiere el trabajador de un tercero, es decir, no se refiere a una vivienda construida por la accionante, de ahí que su petición sea improcedente y, por tanto, se absuelva a la demandada, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 90/2006-PS y emitir la tesis la./J. 78/2006, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, enero de dos mil siete, página ciento cincuenta y seis, de la Materia Administrativa, con número de registro digital 173583, la cual a la letra establece:

CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL *** PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. LAS REGLAS SOBRE RESCISIÓN Y SUS CONSECUENCIAS, REVISTAS POR EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY RELATIVA SÓLO SON APLICABLES RESPECTO DE INMUEBLES FINANCIADOS DIRECTAMENTE POR EL INSTITUTO, CUANDO HAYAN SIDO CONSTRUIDOS CON RECURSOS DEL MISMO.** De la interpretación de los artículos 3o. y 42 de la Ley del ***** se advierte, por una parte, que el objeto de ese organismo consiste en administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener un crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas; y, por otra, que los recursos de dicho Instituto serán destinados, en primer término, al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores mediante créditos que les otorgue el aludido Instituto; pero también podrán destinarse a la adquisición en propiedad de habitaciones, a la construcción de vivienda, a la reparación,

ampliación o mejora de habitaciones, o al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores. De ahí que el segundo párrafo del artículo 49 de la Ley mencionada, al utilizar la frase "viviendas financiadas directamente por el instituto", distingue entre las que fueran construidas con recursos propios del Fondo Nacional de la Vivienda y las que con motivo del otorgamiento de un crédito pudiera adquirir el trabajador de un tercero, sean nuevas o usadas, como lo dispone el artículo 41 del citado ordenamiento. Por tanto, es incuestionable que las reglas especiales de rescisión, incluyendo las consecuencias previstas en el referido artículo 49, como son la desocupación y entrega del inmueble, así como la aplicación de los pagos a favor del Instituto por concepto de uso de la vivienda, no son aplicables a los contratos de crédito para adquisición de casas habitación que no hubiesen sido financiadas directamente por el propio Instituto.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que ambas partes se consideran perdidosas al no haberse acogido la totalidad de sus pretensiones, se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

En mérito de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia, de conformidad con lo que establece el artículo 2769 del Código Civil vigente en la Entidad, virtud a que esta norma

indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Se declara que esta autoridad es competente para conocer y decidir del presente asunto.

SEGUNDO. Que es procedente la Vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta probó su acción.

TERCERO. Que los demandados ***** y ***** no acreditaron sus excepciones.

CUARTO. Se declara vencido anticipadamente el plazo convenido en el contrato base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, dado que la parte demandada incumplió con los pagos mensuales a que se obligó e incurriendo con ello en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso c) de la cláusula vigésima primera de las Condiciones Generales de Contratación del fundatorio de la acción.

QUINTO. En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** y ***** a pagar al actor el equivalente a **OCHENTA Y CINCO PUNTO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL PARA LA HOY CIUDAD DE MÉXICO**, por concepto de crédito adeudado.

SEXTO. También se condena a la parte demandada a cubrir al actor intereses ordinarios y

monitorio, sobre el crédito adeudado, mismos que se cuantificarán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SÉPTIMO. Se determina que no procede hacer declaración alguna de que los pagos efectuados por la demandada se apliquen en los términos referidos por la parte actora en el inciso e) del precepto de su demanda, por lo que se absuelve a la demandada de la misma.

OCTAVO. Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

NOVENO. En consecuencia, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la parte demandada en esta sentencia.

DÉCIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los

datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

UNDÉCIMO. Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente lo sentenció y firma el licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, Juez Segundo Civil de esta Capital, por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

Se publicó en lista de acuerdos con fecha **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**.
Conste. LSPDL*Flor