

Aguascalientes, Aguascalientes, veintiocho de mayo de dos mil dieciocho.-

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente ***** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

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

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.-

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza sobre un inmueble que

se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Es procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora, en virtud de que demanda el vencimiento anticipado del plazo estipulado para el pago del crédito otorgado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte del demandado, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.-

IV.- La demanda la presenta el Licenciado ***** y manifiesta que lo hace en su carácter de Apoderado general para pleitos y cobranzas de *****, personalidad que acredita con la

copi fotostática certificada que acompañó a su escrito inicial de demanda y obra de la foja nueve a la veinticuatro de este asunto, la que tiene pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere al testimonio notarial de la escritura pública número *****, del libro *****, folio *****, de fecha veintiséis de agosto de dos mil diez, de la Notaría Pública Número ***** de las de la Ciudad de *****, la cual consigna el poder general para pleitos y cobranza que otorga el Consejo de Administración de ***** y con facultad para hacerlo, el cual se otorga a favor de varias personas y entre ellas del profesionista mencionado, que por tanto, el Licenciado ***** está legitimado procesalmente para demandar a nombre de la Institución Bancaria mencionada, de acuerdo a lo que disponen los artículos 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.-

Con el carácter que se ha indicado, el Licenciado ***** demandó a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“(A). Para que por sentencia firme se declaren vencidos anticipadamente los plazos para el pago del crédito que dio lugar a este juicio y el derecho de mi poderdante de exigir a la parte demandada el reembolso insoluto del capital intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos y costas y demás consecuencias legales, por haberse actualizado la causal del vencimiento anticipado de los plazos de pago convenidos en el contrato base de la acción; siendo narrada dicha causal en los hechos de esta demanda; y en consecuencia de lo anterior, la procedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria para el**

caso de que mi contraparte no liquide su adeudo en forma voluntaria durante la tramitación de este juicio; **B).- El pago de la cantidad de \$573,132.44 (QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS 44/100 M.N.),** por concepto de suerte principal; **C).- El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses ordinarios de conformidad con las tasas pactadas en la cláusula séptima del contrato base de la acción, las que se describen en los hechos de esta demanda, sobre el total del adeudo, generados a partir del día siguiente a la fecha de la última amortización pagada (el cuatro de septiembre de dos mil quince, pues su último pago lo efectuó para cubrir la amortización que dejó de cubrir del tres de septiembre de dos mil quince) y hasta la fecha de la tercera amortización que dejó de cubrir (tres de diciembre de dos mil quince). Los intereses ordinarios deberán ser regulados en ejecución de sentencia. **D).- El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios de conformidad con la tasa pactada en la cláusula octava del contrato base de la acción a razón de las tasas ordinarias pactadas multiplicada por dos (2) (lo cual es explicado en los puntos de hechos de esta demanda), los cuales solicito sean regulados en ejecución de sentencia, los que deberán ser calculados a partir del día en que mi contraparte incurrió en mora (el cuatro de diciembre de dos mil quince) y hasta que pague totalmente su adeudo.; **E).- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.” Acción prevista por los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes del Estado.-******

Da contestación a la demanda ***.**
oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente por cuanto a los hechos en que se funda, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA.- 3.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- Toda vez que el demandado plantea como excepción, la de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** que resulta de

previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se fundan, excepción que resulta improcedente en razón de que la parte demandada la sustenta en que el accionante no es claro en el punto de hechos uno de su escrito, pues no existe concordancia a qué intereses se refiere, si son ordinarios o moratorios, además de que no establece cuál es el monto total que le reclama por dichos intereses ni establece cuál es la tasa que está aplicando, sin embargo, de la lectura que se hace al punto de hechos uno de la demanda, el actor no hace mención a algún tipo de interés, pese a ello, esta autoridad también atiende a lo que el demandado contestó al hecho uno en cuestión, en donde sostiene que en el primer párrafo de la página cuatro, es oscura en señalar a qué tasa se refiere, si es a los intereses ordinarios o moratorios, y al analizar esta autoridad la página que refiere el demandado del escrito inicial de demanda, se observa que empieza diciendo: *"Los intereses deben calcularse dividiendo la tasa de interés ordinaria entre la base de trescientos sesenta (360) días por año y multiplicando el resultado por treinta punto cuarenta (30.40) y se causan sobre saldos insolutos"*, sin embargo, dicho párrafo no debe de tomarse aislada pues debe tomarse en cuenta su contexto, siendo que en la página tres del

escrito inicial de demanda, en el hecho cuatro de la misma incisos A), B) y C) el actor habla de los intereses ordinarios, por tanto, la continuación en la página cuatro de la forma de calcularse intereses, se refiere precisamente a los intereses ordinarios, por encontrarse de manera continua la redacción del citado texto, por lo que no hay oscuridad por cuanto a qué tipo de intereses se refiere en el primer párrafo de la página cuatro del escrito inicial de demanda. En cuanto al argumento de que el actor no señala cuál es el monto total que le reclama por dichos intereses ni establece cuál es la tasa que está aplicando, también resulta improcedente, pues existe criterio firme en que si se hace el reclamo de una prestación es accesoria sin que se haga de manera líquida, pero se dan las bases para poder establecerla en ejecución de sentencia, procede su condena y en este caso, aún cuando no se haya mencionado una cantidad específica que la parte actora reclame al demandado, sin embargo, sí da las bases para poder establecerse en ejecución de sentencia, esto al ser una prestación accesoria, pues refiere las diversas tasas pactadas en la cláusula SÉPTIMA del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrada entre el banco actor con el demandado, dependiendo del número de pago mensual, lo que se relaciona con el mes que se menciona de incumplimiento también relacionada la citada cláusula con la OCTAVA de dicho contrato y con la tabla de amortizaciones inserta en el basal, de ahí que pueda obtenerse el resultado con las bases antes proporcionadas, por lo que no se le causa estado de

Independientemente de que no se haya hecho el reclamo en cantidad líquida, siendo aplicable el siguiente criterio de jurisprudencia: **“CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDE.** Sobre el particular pueden actualizarse y definirse jurídicamente las siguientes hipótesis: 1) cuando la pretensión de pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, no es el objeto principal del juicio, pero en la demanda y durante el juicio se dan las bases para determinar la procedencia de la prestación, se impone decretar una condena genérica para que en el periodo de ejecución de sentencia se cuantifique el monto exacto, resultando irrelevante que se formule en cantidad líquida o no, en virtud del carácter de prestación accesoria; 2) cuando se pretende el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio, sin especificar su monto en la demanda natural, dada la indeterminación cuantitativa de la obligación relativa, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición, por lo que en ejecución de sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se proporcionen las bases para tal efecto, y 3) cuando el actor solicita el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio y, además, la formula en cantidad líquida, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, por ende, estos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, porque además de que es la

prestación principal en el juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar, supuesto en el que no procede la condena genérica.”.- **Tesis: I.3o.C. J/44 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 170821, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Diciembre de 2007, Pág. 1437, Jurisprudencia (Civil).**-

Como se puede observar, los argumentos que vierte la parte demandada no encuadran dentro del concepto de Oscuridad que se ha vertido en el apartado anterior, además se observa que la parte actora establece con toda claridad cuáles son las prestaciones que reclaman del demandado y vierte los hechos que a su juicio dan sustento a las mismas, cumpliendo así con los requisitos exigidos por el artículo 223 fracciones IV y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y esto ha permitido que la parte demandada conteste a todas y cada una de las prestaciones y hechos en que se fundan, luego entonces no se le ha generado a su parte estado de indefensión alguna. Lo anterior da sustento para declarar improcedente la excepción de oscuridad planteada por el demandado.-

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

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el Testimonio Notarial de la escritura número *****, del volumen *****, emitido en esta Ciudad, en fecha veintisiete de agosto de dos mil catorce, pasada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número ***** de los del Estado, en la cual obra el Contrato de Apertura de Crédito Simple, documento visible de la foja veinticinco a cincuenta y tres de autos, misma que tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la fecha mencionada *****, en su carácter de acreedor, celebró con el demandado *****, en calidad de deudor, un Contrato de apertura de crédito simple con Interés y Garantía hipotecaria, por el que le otorgó a éste en préstamo la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS CON DOCE CENTAVOS para la adquisición del inmueble dado en garantía hipotecaria, obligándose el deudor a cubrir sobre dicha cantidad, intereses normales a razón del ocho punto noventa y nueve por ciento anual del primer pago mensual hasta el trigésimo séptimo pago mensual; del nueve punto veinticuatro por ciento anual a partir del trigésimo octavo pago mensual y hasta el septuagésimo tercer pago mensual y el nueve punto cuarenta y nueve por ciento anual a partir del septuagésimo cuarto pago mensual y por el plazo restante del crédito, incluyéndose en dicho contrato la tabla de amortización en pesos del pago del capital dado en préstamo, asimismo se obligó a cubrir el mismo en el

domicilio del banco, el importe del crédito más sus respectivos intereses y accesorios mediante doscientos cuenta y un pagos mensuales y consecutivos, y sujeto a los demás términos y condiciones que se especifican en la documental valorada.-

CONFESIONAL, a cargo de *****,
desahogada en audiencia de fecha once de septiembre de dos mil diecisiete, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que de las amortizaciones de su crédito dispuesto, el demandado cubrió hasta la que tuvo como vencimiento el tres de septiembre de dos mil quince, que se encuentra en mora a partir del cuatro de octubre de dos mil quince y que conoce la ubicación de las sucursales de ***** en esta Ciudad de Aguascalientes.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el estado de cuenta, firmado por el contador facultado por la parte actora, mismo que obra de la foja cincuenta y cuatro a cincuenta y nueve de autos, a la que se le concede pleno valor en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al estar adminiculada en el contrato basal y además se considera que ambos actos jurídicos provienen de una institución de crédito y en razón de esto tales actos gozan de la presunción de buena fe que deriva de la regulación estricta de las disposiciones de carácter general que señala la Comisión Bancaria y de Valores y además porque de acuerdo a lo que disponen los artículos 90 y 100 de

la Ley de Instituciones de Crédito, las entidades reguladas por esta Ley tienen la obligación de registrar en su contabilidad todo acto o contrato que signifique una variación en el activo o en el pasivo el mismo día en que se efectuó, aunado a ello, se exhibió a los autos, copia certificada de la cédula profesional del contador que expidió el estado de cuenta antes indicado; y con la citada documental la parte actora acredita que el demandado incumplió con el pago de las amortizaciones a que se obligó en el Contrato de préstamo simple base de su Acción, desde la que debió cubrir el tres de octubre de dos mil quince.-

Las pruebas admitidas al demandado se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL a cargo de ** ***** , desahogada en audiencia de fecha once de septiembre de dos mil diecisiete, prueba a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el veintisiete de agosto de dos mil catorce las partes de este juicio celebraron contrato de apertura de crédito simple, quienes pactaron que los intereses ordinarios debían ser pagados en el domicilio de la parte actora, que se dejaron de pagar intereses ordinarios del crédito que se generaron del cuatro de septiembre de dos mil quince al tres de diciembre del mismo año, que recibió por parte del demandado el pago de la mensualidad pactada en el contrato de apertura de crédito simple correspondiente al mes de septiembre de dos mil quince; sin embargo,

dicho confesional no beneficia al oferente, pues la parte actora desde su escrito inicial de demanda reconoce que el último pago hecho por el demandado lo fue la que debía cubrirse el día tres de septiembre de dos mil quince, razón por la cual no aporta elemento alguno que le beneficie a su parte.-

DOCUMENTAL VÍA INFORME a cargo de ***** , el cual corre agregado de la foja ciento sesenta y cinco a la trescientos cincuenta y dos de autos, la que tiene pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, la misma no beneficia a su parte, pues si bien es cierto de los estados de cuenta que exhibió la institución bancaria a su informe, se desprende que no hubo descuento alguno en razón al crédito que ahora se reclama, sin embargo, de la cláusula décima del contrato base de la acción relativo al otorgamiento del crédito celebrado entre el banco actor y el demandado, se desprende que la parte actora estaba facultada para efectuar cargos a la cuenta del demandado que se especifica en dicha cláusula, mas no obligado a efectuar dichos cargos asentándose que el acreditado no queda eximido de la obligación de pago frente al banco, unido a que existen diversos pagos que fueron reconocidos por las partes y los cuales no se ven reflejados en los estados de cuenta exhibidos, por lo tanto, se concluye que lo es en razón de que el demandado conocía el domicilio de la parte actora donde debían realizarse los pagos de las amortizaciones a que se obligó en el basal,

de ahí que no le beneficie a su parte la prueba en comentario.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el presente asunto, la cual resulta favorable a la parte actora en virtud al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL, la que igualmente resulta favorable a la parte actora, principalmente la humana que deriva de la circunstancia de haber acreditado la obligación de pago por parte del demandado ***** por cuanto a la cantidad dada en préstamo a éste por ***** y sí sostiene que la parte demandada dejó de cubrir las amortizaciones mensuales a que se obligó desde la que debió cubrir el tres de octubre de dos mil quince y la parte demandada no aporta pruebas para justificar el pago de aquellas que se generaron desde la fecha indicada y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veintiocho de marzo de dos mil dieciséis, de esto surge presunción grave de que no ha cubierto las amortizaciones a dicho periodo; asimismo, beneficia a la parte actora la presunción legal que se desprende del criterio de jurisprudencia aplicado de manera análoga, con el rubro "CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL

DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA DE DAR CUMPLIMIENTO." en el sentido de que aún cuando no se haya fijado en el basal lugar de pago para las obligaciones contraídas por las partes, si estas tienen conocimiento de diversa forma de cumplir con las obligaciones a su cargo, pese a la omisión de domicilio para su cumplimiento, no se incurre en mora; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 52 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte demandada se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** , la cual no fue desahogada por haberse desistido de la misma su oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia del día veintiséis de marzo de dos mil dieciocho.-

VII.- Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a establecer que la Institución Bancaria actora sí acreditó los elementos constitutivos de su acción y el demandado ***** no justificó sus excepciones, de acuerdo a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

La excepción de OSCURIDAD DE LA DEMANDA fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

En relación a la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** que hace consistir en que la actora carece de derecho para demandarlo como lo hace, pues su reclamo se

apoyado en hechos falsos y en consideraciones improcedentes e infundadas, pues niega la relación que dice sostuvo con el actor en la forma y términos que pretende; excepción que esta autoridad declara **improcedente** atendiendo a que, el propio demandado reconoce la celebración del contrato base de la acción, por ende, si la parte actora sostiene que el demandado incumplió con sus obligaciones de pago, de acuerdo a lo previsto por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado le asiste derecho a la parte actora para reclamar su pago, cuya procedencia se verá más adelante.-

Por último, de su escrito de contestación de demanda, se desprende excepción en el sentido de que en el contrato basal no se fijó lugar de pago para las amortizaciones a que se obligó; excepción que esta autoridad de igual forma declara **improcedente** en virtud de que si bien es cierto en el contrato basal no se señaló lugar de pago para las amortizaciones pues solamente en la cláusula sexta, se señaló que el acreditado se obliga a pagar al banco, en el domicilio de éste, el importe del crédito más sus respectivos intereses y accesorios mediante doscientos cuarenta y un pagos mensuales y consecutivos, debiendo realizarse los días tres de cada mes, siendo el primer pago el día tres de octubre de dos mil catorce, sin embargo, se atiende a que el contrato basal se celebró el veintisiete de agosto de dos mil catorce y la amortización a partir de la cual la parte actora sostiene que el demandado dejó de cumplir lo fue a partir de la correspondiente al tres

de octubre de dos mil quince, razón por la cual, aún cuando no se haya señalado un lugar específico para el pago de las amortizaciones, el demandado tenía pleno conocimiento del lugar en donde podía realizar las mismas, consecuentemente su omisión no genera el que el demandado no haya incurrido en mora, pues al tener conocimiento del lugar donde podía realizarlas podía seguir realizándolas en el mismo lugar, siendo aplicable de manera análoga a lo antes expuesto el siguiente criterio: **“CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA DE DAR CUMPLIMIENTO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley; en consecuencia, si el deudor en la compraventa a plazos aduce que no cumplió con el pago porque no se señaló en el básico domicilio para tal efecto y que tampoco se le requirió de manera previa para ello, esta circunstancia no evita la rescisión del contrato, dado que la interpelación a que se refiere el diverso artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal es un requisito indispensable sólo cuando no se pacta la fecha en que debe tener lugar el cumplimiento de la obligación, pero si la misma se ha establecido fehacientemente en el fundatorio y el obligado inclusive hizo diversos pagos en una cuenta bancaria del vendedor y después dejó de pagar, no obstante la ausencia en el pacto del señalamiento del lugar de pago, procede su rescisión, y ello es así, por existir elementos suficientes tendientes a demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y por su omisión se da la causal de rescisión

al configurarse la segunda hipótesis de excepción a la regla general, que estatuye el mencionado artículo 2082 del código sustantivo en comento, referente a las circunstancias, a la naturaleza de la obligación o a la ley.”.-

Tesis: I.6o.C.253 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 186633, 1 de 1, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVI, Julio de 2002, Pág. 1272, Tesis Aislada (Civil).-

En cambio la parte actora ha acreditado los hechos de su demanda y con ellos de manera fehaciente:

A) .- La existencia del contrato de apertura de crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que en fecha veintisiete de agosto de dos mil catorce celebraron de una parte ***** en su carácter de acreditante, celebró con el demandado ***** en calidad de acreditado, un Contrato de Préstamo Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, por el que le otorgó a éste en préstamo la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS CON DOCE CENTAVOS y de la cual dispuso para la adquisición del inmueble dado en garantía hipotecaria, cantidad que se cubriría en un plazo de que se inició a partir del cuatro de septiembre de dos mil catorce al tres de octubre de dos mil treinta y cuatro mediante doscientos cuarenta y un amortizaciones mensuales y consecutivos, a cubrir los días tres de cada mes, habiéndose insertado en el contrato la tabla de amortización respecto al citado préstamo, además a pagar intereses normales a una tasa anual del ocho punto noventa y nueve por ciento del primer pago mensual hasta el trigésimo séptimo pago mensual; del nueve punto veinticuatro por ciento anual a partir del trigésimo octavo pago mensual y hasta el septuagésimo tercer pago mensual y el nueve punto

cuarenta y nueve por ciento anual a partir del septuagésimo cuarto pago mensual y por el plazo restante del crédito, asimismo se obligó a pagar al banco en el domicilio de este, intereses moratorios sobre la suma que estuviere obligado a cubrir y que no sea pagada, a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer pago mensual respecto de cualquier periodo que comprenda tres pagos consecutivos de incumplimiento, hasta la fecha en que se realice el pago, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinario que se obtenga conforme a la cláusula de tasa ordinaria que antecede, según se desprende de las cláusulas primera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava del Contrato Basal, como podrá apreciarse se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 75 fracción XIV, 78, del 358 al 364 del Código de Comercio, así como 174 del Código Civil Federal y que son el consentimiento y el objeto respecto al contrato señalado; **B).**- Se justifica también, que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la parte demandada y derivadas del contrato indicado en el inciso anterior, se constituyó hipoteca en primer lugar y grado a favor de la Institución Bancaria actora, sobre el siguiente bien inmueble: Casa habitación ubicada en la calle ***** número *****, construida sobre el predio número ****, de la manzana ***** del Condominio denominado ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie privativa de ***** METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en ***** metros con calle

**** **; AL SUR: en ***** metros con predio *****; AL
OESTE: en ***** metros con predio *****; AL NORESTE:
en línea curva de ***** metros con calle *****; AL
SURESTE: en ***** metros con *****; indiviso:
0.00164%, folio real: ***** , cuya escritura se
encuentra inscrita en el Registro Público de la
Propiedad y del Comercio bajo el número ***** , libro
**** , Sección **** del Municipio de Aguascalientes,
Aguascalientes, que por tanto, se da la hipótesis
normativa que contempla el artículo 2769 del Código
Civil vigente en el Estado. **C).**- Se ha probado
igualmente, que las partes al celebrar el contrato
multicitado, pactaron que el banco podría dar por
vencido anticipadamente el plazo para el pago del
adeudo, entre otras causas, si la parte acreditada
dejaba de efectuar, en forma total, uno o más de los
pagos que se obligó a realizar conforme a dicho
contrato, sean estos de capital, intereses, comisiones,
gastos u otros accesorios, según se observa de la
clausula décima séptima inciso a) de dicho contrato; y
D).- Igualmente se ha justificado que la parte demandada
incurrió en la causal de vencimiento anticipado del
plazo para el pago del adeudo, que se señala en el
inciso anterior, al manifestar la parte actora que dejó
de cubrir los pagos a que se obligó en el mencionado
contrato, desde el que debió cubrir el día tres de
octubre de dos mil quince y hasta la presentación de la
demanda que fue el veintiocho de marzo de dos mil
dieciséis y la parte demandada no aportó prueba alguna
para desvirtuar dicha afirmación, no obstante de que le

corresponde la carga de la prueba por cuanto al pago de las amortizaciones comprendidas en dicho periodo, de acuerdo a lo que disponen los artículos 235 y 236 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo, para el pago del saldo del crédito que se otorgó a la parte demandada mediante el contrato base de la acción, toda vez que la parte demandada incurrió en la causal de vencimiento anticipado estipulada en el inciso a) de la cláusula décima séptima del señalado contrato, por lo que y de acuerdo a lo que establece el artículo 78 del Código de Comercio, **se declara vencido anticipadamente el plazo** que en el contrato basal estipularon las partes para el cumplimiento de la obligación principal y **se condena a ***** a pagar a *******, la cantidad de **QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS** por concepto de suerte principal, toda vez que incumplió con su obligación de pago derivado del contrato base de la acción.-

También **se condena a la parte demandada a cubrir a la actora intereses ordinarios** a partir del cuatro de septiembre de dos mil quince al tres de diciembre del mismo año a razón del ocho punto noventa y nueve por ciento anual, que es la tasa de interés que le corresponde atendiendo al número de pago de las mensualidades indicadas, y que fueron de la número

catóce a la dieciséis, en relación a la cláusula séptima inciso a) del Contrato Basal, la cual establece que a partir de primer pago mensual y hasta el trigésimo séptimo pago mensual, la tasa de interés ordinaria anual fija aplicable será del ocho punto noventa y nueve por ciento, las que serán reguladas en ejecución de sentencia.-

De igual forma **se condena al demandado al pago de intereses moratorios** a razón del diecisiete punto noventa y ocho por ciento anual sobre la cantidad que como suerte principal ha sido condenado, a partir del cuatro de diciembre de dos mil quince hasta el pago total del adeudo, de acuerdo a las tasas estipuladas en la cláusula octava en relación a la séptima, es decir, multiplicando por dos la tasa de interés ordinaria que en este caso le correspondió la de ocho punto noventa y nueve por ciento, los cuales serán regulados en ejecución de sentencia, intereses estos y aquellos que se sustentan en lo previsto por el artículo 78 y 362 del Código de Comercio.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y además a que la parte demandada resultó perdidosa, se condena a la misma a cubrir a la parte

acto a los gastos y costas del juicio, mismos que se regularán 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 del Estado, virtud a que esta norma indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, ser pagado con el valor de los mismos.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 2, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción II, 223 al 228, 551, 552 al 554, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía Especial Hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella esta probó su acción.-

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no justificó sus excepciones.-

TERCERO.- Se declara vencido anticipadamente el plazo estipulado en el Contrato de Préstamo Simple base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal.-

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena al demandado ***** a pagar a

*****, la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS por concepto de suerte principal.-

QUINTO.- También se condena a la parte demandada a cubrir a *****, intereses ordinarios y moratorios, los que deben regularse en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases y términos señalados en el último considerando de esta resolución.-

SEXTO.- Se condena a la parte demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio.-

SÉPTIMO.- En consecuencia de lo anterior, sáquese a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria y con su producto, pago a la parte actora de las prestaciones a que se ha condenado a la demandada en esta sentencia, si éstos no lo hacen dentro del término de ley.-

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como

reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes. se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

NOVENO. - Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S Í, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR FUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho. Conste.

L´ECGH/dspa*