

Aguascalientes, Aguascalientes,  
**veintisiete de enero de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** los autos del expediente número \*\*\*\* relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y siendo su estado de dictar **sentencia definitiva**, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictada en los autos del Juicio de Amparo Directo Civil número \*\*\*\* del \*\*\* Tribunal Colegiado del Trigesimo Circuito en el Estado, por lo que 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, 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 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 la demandada no ha cumplido con el pago de mensualidades a que se obligó en el contrato basal, 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 presentan las licenciadas \*\*\*\*\*, manifestando que lo hacen en su carácter de Apoderadas Generales para Pleitos

y cobranzas del \*\*\*\*\* y para acreditar la calidad con que se ostentan, acompañan a su demanda la documental que obra de la foja ocho a la veintiséis 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 las de la Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto las licenciadas \*\*\*\*\* son apoderadas del \*\*\*\*\*, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas y entre ellas a las antes mencionadas, el cual se confiere por conducto del apoderado \*\*\*\*, quien cuenta con facultades para delegar el poder que a su parte le ha otorgado \*\*\*\*, en su carácter de Director General del instituto señalado y con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente \*\*\*\*\* están legitimadas 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.

Con el carácter que se ha indicado, \*\*\*\*\* demandan a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a).- La Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado del Contrato de Otorgamiento de Crédito celebrado entre \*\*\*\*\* y la hoy parte demandada, de ambos créditos; b).- El pago de la cantidad de \*\*\*\* por concepto de SUERTE PRINCIPAL, que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal unidad de medida y actualización; c).- El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de **UNA TASA DEL 12.00% (DOCE POR CIENTO) ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS.****

Canidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción; **d).**- El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón del **16.2% (DIECISÉIS PUNTO DOS POR CIENTO) ANUAL** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Canidad que se determinará y se actualizará en Ejecución de Sentencia tal como quedo pactado en el documento Base de la Acción **e).**- La Declaración Judicial de que los pagos realizados por el demandado y hasta la fecha en que desocupe la vivienda se apliquen a favor de mi representada, en términos del **Artículo 49 párrafo Tercero de la Ley del \*\*\*\*;** **f).**- En caso de que no haga pago líquido de las prestaciones reclamadas en los incisos anteriores, solicito a su Señoría con todo respeto, se haga trance y remate del bien inmueble otorgado en garantía a favor de mi representada materia del presente juicio y con su producto se cubra el adeudo reclamado; **g).**- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio hasta su total **disolución.**” Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

La demandada \*\*\*\* de contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** Excepción de Falta de Acción y de Derecho; **2.** Excepción de Nulidad; **3.** Excepción de Non Mutati Libeli; y **4.** Las demás que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

**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, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose en primer lugar las de la parte **actora**, lo que se hace en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, la que fue desahogada en audiencia de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, que realizó un trámite ante el \*\*\*\*\*, para el otorgamiento de un crédito para la adquisición de una vivienda; que con fecha \*\*\*\*\*, suscribió un contrato de otorgamiento de crédito con el \*\*\*\*\* éste último en su calidad de acreedor y la absolvente en calidad de deudor; que mediante dicho contrato el \*\*\*\*\* le otorgó un crédito por \*\*\*\*\* moneda nacional, cantidad que le fue entregada para la adquisición de una vivienda; que reconoce que dicha vivienda para la que le otorgó el crédito para su adquisición se encuentra ubicada en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, en esta Ciudad de Aguascalientes.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de las del Estado, de fecha \*\*\*\*\*, así como sus anexos, relativos a las Condiciones Generales de Contratación, así como la Carta de

Condiciones Financieras Definitivas, las cuales obran de la foja veintisiete a la cuarenta y siete 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 otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, el \*\*\*\*\* en su carácter de acreditante y la demandada \*\*\*\*\* en calidad de acreditada, 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, en los términos y condiciones que se advierten de dichas documentales, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

**Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo del \*\*\*\*\* , por conducto de su representante legal, quien en audiencia de fecha *tres de marzo de dos mil veinte* fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la

concesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, máxime que se robustece con las pruebas documental pública consistente en el contrato basal, así como con la prueba presuncional, atendiendo a los argumentos que se determinan al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuese en obvio de espacio y tiempo; así pues de la prueba que nos ocupa se desprende que la parte actora acepta de esta manera como cierto, que su poderdante celebró contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria con \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\*; que reconoce que en el contrato estipularon que las amortizaciones derivadas del mismo habrían de ser descontadas por la fuente laboral de la demandada; que reconoce que en el referido contrato estipularon la forma de cobro de las mencionadas amortizaciones para el caso del cese laboral de la demandada en su entonces empleo; que reconoce que su poderdante fue omiso en requerir personalmente a \*\*\*\*\* por el pago de las supuestas amortizaciones mensuales vencidas desde el mes de \*\*\*\*\*; que fue omiso en requerir en el domicilio particular de \*\*\*\*\* por el pago de las supuestas amortizaciones mensuales vencidas desde el mes de \*\*\*\*\*; que su poderdante fue omiso en indicar a la demandada el lugar, fecha y monto mensual de pago de amortizaciones que dice se encuentran vencidas desde el mes de \*\*\*\*\*; que reconoce que carece de documento con el que acredite el requerimiento de pago a la acreditada en el contrato de apertura de crédito

*con garantía hipotecaria.*

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente fueron calificadas de legales y se declaró confesa a la demandada de las posiciones marcadas con los numerales dos, tres y seis, relativas a que derivado de la celebración de dicho contrato carece de derecho para reclamar el vencimiento anticipado del mismo; que reconoce que la demandada jamás incurrió en mora respecto del contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria celebrado con el instituto actor; que reconoce que el referido contrato de apertura de crédito garantía hipotecaria estipula que para el caso de que las amortizaciones mencionadas fuera imposible su descuento, el instituto actor se obligó a requerir el pago a la demandada; empero analizando su contenido, se advierte que se encuentran desvirtuadas con el contrato basal, pues del mismo no se desprende obligación alguna a cargo del instituto actor de requerir a la parte demandada para el pago de las amortizaciones a su cargo, aunado a que respecto a que la demandada no incurrió en mora, no se refiere a un hecho propio del absolvente, de ahí que las mismas no generen confesión alguna, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente 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 propia; 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 **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de **\*\*\*\*\***, la que nada arroja dentro del presente asunto, pues como se desprende de la diligencia de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve la parte demandada se desistió en su perjuicio del desahogo de la misma, lo que fue acordado de conformidad por parte de esta autoridad.

**Ambas partes oertan en común las siguientes pruebas:**

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 la demandada realizó diversos pagos, como así lo refiere en el hecho número ocho de dicho escrito inicial, desprendiéndose que la demandada realizó diecinueve 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:

<b>PAGOS</b>		
<b>No.</b>	<b>FECHA</b>	<b>CANTIDAD</b>
<b>1</b>	14-mar-15	\$1,675.07
<b>2</b>	07-may-15	\$8,778.85
<b>3</b>	07-may-15	\$2,118.36
<b>4</b>	07-jul-15	\$9,561.34
<b>5</b>	07-jul-15	\$1,665.56
<b>6</b>	07-sep-15	\$9,561.34
<b>7</b>	07-sep-15	\$1,704.59
<b>8</b>	07-nov-15	\$9,561.34
<b>9</b>	07-nov-15	\$1,991.73
<b>10</b>	07-ene-16	\$9,561.34
<b>11</b>	07-ene-16	\$1,410.09
<b>12</b>	07-mar-16	\$9,561.34
<b>13</b>	07-mar-16	\$1,935.88
<b>14</b>	07-may-16	\$9,561.34
<b>15</b>	07-may-16	\$2,088.62
<b>16</b>	07-jul-16	\$9,561.34
<b>17</b>	07-jul-16	\$1,736.60
<b>18</b>	07-sep-16	\$3,248.44
<b>19</b>	07-sep-16	\$598.26
<b>TOTAL</b>		<b>\$95,970.73</b>

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 la cantidad de noventa y cinco mil pesos con setenta y tres centavos.

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 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 235 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 de \*\*\*\*, máxime que si la parte demandada señala que no ha incumplido con su obligación de pago correspondía a ésta la carga de la prueba 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.

La demandada \*\*\*\*\* invoca como excepción de su parte la que denomina de nulidad, que hace consistir en esencia en que respecto a los intereses ordinarios y moratorios que pretende hacer efectivo la parte actora, estos no son acordes al contrato base de la acción y además no se apoyan en precepto legal alguno que rijan el actuar de la parte actora y que le permita establecer y pactar el monto de intereses que reclama; excepción que se considera **infundada**

y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente.

Primero debe tomarse en cuenta lo que establecen los siguientes preceptos del Código Civil vigente del Estado:

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

**Artículo 1715.** *En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas fuera de los casos expresamente designados por la ley."*

**Artículo 2264.** *Es permitido estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros, pero la estipulación será nula si no consta por escrito."*

**Artículo 2266.** *El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijan los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente artículo."*

Preceptos de los cuales se desprende que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de los contratantes, así como que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, que es permitido estipular interés por el mutuo, ya consista en dinero o en géneros, pero que la misma será nula si no consta por escrito, que el interés legal es del nueve por ciento anual, que el convencional es el que fijan los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no puede exceder del treinta y siete por ciento anual.

Por su parte, en el contrato basal, las partes de este procedimiento pactaron en lo que interesa lo siguiente:

"33. Tasa Anual de Interés Moratorio: es la tasa anual fija de interés moratorio que resulta de sumar la tasa anual del 4.2% (cuatro punto dos por ciento) a la Tasa Anual de Interés Ordinario.

34. Tasa Anual de Interés Ordinario: es la tasa anual de interés ordinario que se señala en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.

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.

[...]

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.

[...]"

Por su parte, en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, se advierte que fue voluntad de las partes pactar como tasa anual de interés ordinario la de doce por ciento, así como que la moratoria sería la resultante de sumar la tasa anual del cuatro punto dos por ciento y la Tasa Anual de Interés Ordinario, es decir, una tasa moratoria anual del dieciséis punto dos por ciento.

En mérito de lo anterior y contrario a lo manifestado por la demandada al excepcionarse, se desprende de autos, en específico del fundatorio de la acción, que fue voluntad de las partes pactar que el crédito otorgado por la accionante a la demandada, causaría un interés ordinario anual del doce por ciento y que en caso de incurrir en mora se generarían intereses moratorios a razón de la sumatoria de cuatro punto dos por ciento anual a la tasa ordinaria, es decir, del dieciséis punto dos por ciento anual, de lo que se desprende el improcedente de la excepción en comento, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos transcritos en líneas que anteceden.

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

supuesto, pues atendiendo a lo que establecen los artículos 224 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el escrito inicial y al dar contestación a la demanda se fija la litis planteada en el asunto, por lo que es en base a ella que debe acreditarse las pretensiones de las partes, por lo que, una vez emplazado el demandado, no es posible variar en forma alguna dicha litis planteada, máxime que dicha situación no aconteció en el presente asunto.

Asimismo **\*\*\*\*** invoca como excepción de su parte la de Falta de Acción y de Derecho, que hace consistir en que no se ha actualizado en su perjuicio la causal de vencimiento anticipado del plazo otorgado, al no incurrir en mora, que por tanto no es procedente se le condene al pago del crédito otorgado, ello atendiendo a los argumentos vertidos en el escrito de contestación de demanda, que lo son en esencia, que no incurrió en mora al no haberse pactado en el fundatorio de la acción un domicilio exacto para el cumplimiento de la obligación de pago, al no encontrarse sujeta a una relación laboral; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente.

Primeramente debe estarse a lo que establece el Código Civil vigente del Estado, el cual en lo que interesa establece:

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

**"Artículo 1715.** *En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."*

**"Artículo 1742.** *Las disposiciones*

legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se oponga a la naturaleza de estos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos."

**"Artículo 1824.** Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto."

**"Artículo 1825.-** Entiéndese por día cierto aquel que necesariamente ha de llegar."

**"Artículo 1933.** Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido."

**"Artículo 1949.** El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda."

**"Artículo 1950.** El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa."

Preceptos de los cuales se desprende que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, que las disposiciones legales de los contratos son aplicables a los convenios, que la obligación a plazo es aquella en que se ha señalado un día cierto, siendo que éste es el que necesariamente ha de llegar, que el pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, el cual debe realizarse en el modo que se pactó.

Aunado a lo anterior, se encuentra acreditado en autos con la copia certificada relativa a la escritura pública número \*\*\*\*,

volumen \*\*\*, de la Notaría Pública Número \*\*\*\* de las del Estado, de fecha \*\*\*\*, así como a sus anexos relativos a las Condiciones Generales de Contratación y la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, que entre las partes de este juicio celebraron un contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, en los términos y condiciones contenidos en dicha documental, los que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, desprendiéndose en esencia del Capítulo Quinto de dicho contrato, denominado "De las cláusulas generales", en la primera de ellas, se estableció lo siguiente:

**"PRIMERA. DOMICILIOS.** Para todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los actos jurídicos otorgados en este instrumento y para toda clase de avisos y notificaciones que deban hacerse las partes entre sí, así como para el caso de emplazamientos o notificaciones judiciales a las partes, estas convienen en señalar los siguientes domicilios:

El comprador y trabajador: \*\*\*\*\* número \*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*, en esta ciudad.

El \*\*\*\*\*: Prolongación \*\*\* número \*\*\*, \*\*\*\*, fraccionamiento \*\*\* en esta Ciudad."

Como se ve, las partes acordaron con absoluta claridad que para todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones acordadas en ese instrumento jurídico, señalaban cada una de ellas su respectivo domicilio convencional, siendo que en el caso del \*\*\*\*\* fue el ubicado en \*\*\* número \*\*\*, \*\*\* fraccionamiento \*\*\* en esta Ciudad.

Aunado a lo anterior, en las Condiciones Generales de Contratación, las cuales

forman parte del propio acuerdo de voluntades y que fueron aceptadas en sus términos por la trabajadora-acreditada \*\*\*\*\*, se estableció en la cláusula novena lo que a continuación se trasunta:

**NOVENA. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. A.**

**Régimen ordinario de amortización.** Mientras que el trabajador se encuentre vinculado a una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del \*\*\*\*\*, se obliga a pagar el saldo de capital, así como los intereses que se devenguen en los términos del contrato y cualquier otro adeudo, mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas, cada una de las cuales será por el monto dinerario que resulte de sumar (i) la cantidad en pesos que se señala en la carga de condiciones financieras definitivas como importe del descuento mensual y (ii) la cantidad en pesos correspondiente a la aportación que mensualmente realice el patrón del trabajador, por cuenta de este y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley del \*\*\*\*\*.

Como excepción a lo estipulado en el párrafo anterior, si el trabajador solo percibe un salario mensual no mayor al salario mínimo mensual, la amortización mensual será entonces, mientras percibe este salario mensual, por la cantidad en pesos que represente el 20% (veinte por ciento) de dicho salario mensual.

La primera amortización mensual a cuyo pago está obligado el trabajador será la que corresponda al período mensual siguiente al mes en que se firme la presente escritura.

El trabajador se obliga a pagar las amortizaciones mensuales con las correspondientes sumas de dinero que le sean periódicamente descontadas y retenidas por su patrón de su salario mensual, y asimismo mediante el entero que su patrón realice al \*\*\*\*\* de las mismas, conforme a la Ley del \*\*\*\*\*.

El trabajador instruye y autoriza expresamente a sus patrones actuales o futuros para que, a partir del día siguiente al en que reciban el aviso para retención de descuentos o la cédula de determinación, realice los

correspondientes descuentos a su salario integrado en forma semanal, quincenal o según la periodicidad con que se le pague este, al efecto de que su patrón entere al \*\*\*\*\* las sumas descontadas y retenidas y así cubra, por cuenta suya, las amortizaciones mensuales convenidas en esta cláusula.

Quedará bajo la exclusiva responsabilidad del trabajador vigilar que en los recibos de sueldo que le entregue su patrón se consignen los descuentos que este realice a su sueldo, cerciorarse que dichos descuentos sean por los monto correspondientes a las amortizaciones mensuales, en caso de que en los recibos de sueldo no se consignen los descuentos realizados, hacer del conocimiento del \*\*\*\*\* esta circunstancia de manera inmediata.

**B. Régimen especial de amortización.**

Si el trabajador por cualquier causa dejara de estar vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del \*\*\*\*\* o si se suspendieron los efectos de la relación laboral del trabajador, este se obliga a cubrir directamente al \*\*\*\*\* el saldo de capital, los intereses que se devenguen y cualquier otro adeudo, mediante el pago de la cuota mensual de amortización especial del trabajador. Se exceptúa al trabajador de la obligación antes estipulada, cuando se encuentre en los casos que se prevén en los artículos 41 y 51 de la Ley del \*\*\*\*\*.

El trabajador tendrá la obligación de continuar pagando las amortizaciones mensuales según lo convenido en el párrafo anterior a partir de la fecha en que dejare de percibir ingresos salariales y mientras no se encuentre sujeto a una relación laboral o no se reanuden los efectos de su relación laboral.

Si el trabajador obtuviere la jubilación, si se le determinare incapacidad parcial permanente menor al 50% (cincuenta por ciento) o si cambiare de empleo y estuviere sujeto a una relación laboral regida por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Federal, también estará obligado a cubrir directamente al \*\*\*\*\* el saldo de capital y el saldo insoluto de los intereses devengados y de cualquier otro adeudo, mediante el pago de las

amortizaciones mensuales que se estipulan en el primer párrafo de este apartado "B" de la presente cláusula, mientras se encontrare en los supuestos previstos en este párrafo.

La obligación de pago de amortizaciones mensuales que se estipula en los tres párrafos inmediatamente anteriores será exigible al trabajador sin necesidad de previo cobro, requerimiento o recordatorio alguno por parte del \*\*\*\*\*, y el trabajador deberá cubrir las amortizaciones mensuales al \*\*\*\*\* en el domicilio convencional señalado por este en este contrato o en el que señalare sustitutivamente en el futuro por escrito. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el trabajador podrá realizar el pago de las amortizaciones mensuales (i) mediante depósito del importe correspondiente a las mismas en la cuenta bancaria que el \*\*\*\*\* le indique a través del estado de cuenta mensual correspondiente al período mensual inmediato anterior al que corresponda la amortización mensual de cuyo pago se trate, con el señalamiento de la línea de captura y de la institución de crédito en que esté abierta dicha cuenta, o (ii) mediante cualquier otra forma de pago que el \*\*\*\*\* indique al trabajador mediante la previa notificación que deberá realizar en el domicilio convencional del trabajador de la nueva forma de pago que establezca. (...)"

De lo anteriormente transcrito, se advierte que en tratándose del régimen especial de amortización, el cual se actualiza cuando la trabajadora-acreditada por cualquier causa dejara de estar vinculada por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley del \*\*\*\*\*, es decir, ante el caso de que por virtud de la inexistencia de un vínculo laboral no se realizaran los descuentos a su salario por parte del patrón para que este los enterara al instituto como amortizaciones, aquella se obligaba a cubrir directamente a este último el saldo de capital, los intereses que se devenguen y cualquier otro adeudo, que la obligación de pago de las

amortizaciones mensuales así estipulada sería exigible a la trabajadora-acreditada sin necesidad de previo cobro, requerimiento o recordatorio alguno por parte del instituto acreditante, y que, además, aquella debería cubrir tales amortizaciones al instituto de vivienda en el domicilio convencional señalado por este último en el contrato.

De todo lo anterior, se advierte que contrario a lo manifestado por la demandada como argumento de defensa, en el contrato basal, sí fue establecido por los contratantes el domicilio específico al que debería acudir la acreditada-trabajadora \*\*\*\*\* a realizar el pago de las amortizaciones atinentes al crédito que le fue otorgado por el instituto accionante para el caso de que aquella ya no estuviere sujeta a una relación laboral, pues debía realizar el pago en el domicilio convencional del instituto, que es el ubicado en \*\*\*\* número \*\*\*\*, \*\* fraccionamiento \*\*\*\* en esta Ciudad, así como que fue voluntad de las partes que dicho pago debería realizarse sin necesidad de requerimiento previo, por lo que, contrario a lo manifestado por la demandada, en el presente asunto no se surte la hipótesis prevista en el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, sino que por el contrario al haber sido pactado un lugar para el cumplimiento de las obligaciones de la demandada, entre ellas, la de pago, sin requerimiento previo debió realizarlo en dicho domicilio, es decir, en el domicilio del Instituto accionante.

En mérito de los argumentos anteriores, así como de lo determinado por la autoridad federal en la ejecutoria que se da cumplimiento, en el presente caso no era

necesario que el instituto actor requiriera de pago a la demandada para que ésta incurriera en mora, al haber sido voluntad de las partes establecer como lugar de pago de las obligaciones a cargo de la demandada, aún sin estar sujeta a una relación laboral, el domicilio señalado como convencional por el \*\*\*\*\*, en términos de lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 1949 del Código Civil vigente del Estado, en relación al contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria basal, en específico al capítulo quinto, cláusula primera, así como la cláusula novena de las Condiciones Generales de Contratación, por lo que no resulta aplicable el criterio jurisprudencial que indica, pues aún en los contratos celebrados por dicho instituto, opera plenamente el principio de exactitud en el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

En mérito de lo anterior, resulta improcedente la excepción de falta de Acción y de Derecho que invocó la demandada.

Sin que se advierta alguna 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 \*\*\*\*\* en calidad de deudora, por un monto de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS**, sobre el cual se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa del doce 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: lote número \*\*\*\*, de la manzana \*\*\* y construcción sobre el edificada, marcada con el número \*\*\*, ubicada en la calle \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\* en esta Ciudad, con una superficie de noventa metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en seis metros con la calle \*\*\*\*\*; AL SUR, en seis metros con el lote número \*\*\*\*; AL ESTE, en quince metros con el lote número \*\*\*; y AL OESTE, en quince metros con el lote número \*\*\*, 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 235 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 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 utilice en singular o plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:

[...]

**17. 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. Gastos:** es la suma de las siguientes cantidades de dinero que el Trabajador dispone del Crédito Otorgado en la fecha de celebración del Contrato para pagar los gastos que a continuación se indican:

[...]

c. La cantidad de dinero señalada en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas por concepto de gastos de administración del Crédito Otorgado, misma que se causará mensualmente y que corresponde al 2% anual sobre el excedente de 128 vsm del saldo insoluto del crédito y, en su caso.

[...]

**29. Saldo de Capital:** es el importe de la suerte principal del crédito que el trabajador adeuda al \*\*\*\*\*T 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 décima quinta de este Anexo 'A'.

[...]

**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 pagara 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 al \*\*\*\*\* 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 este Anexo 'A' del Contrato y las aportaciones patronales que el patrón del Trabajador realizare a su 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:

A. Cuando el Trabajador estuviere obligado a cubrir Amortizaciones Mensuales Ordinarias, los pagos realizados se aplicarán:

a. En primer lugar , al pago de los Gastos por Administración del crédito otorgado.

b. En segundo lugar, al pago de la Cuota Mensual de Aportación.

c. En tercer lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Periodo Mensual correspondiente.

d. En cuarto, al pago del Saldo de Capital hasta por el monto que resulte de restar a la Amortización Mensual Ordinaria correspondiente la suma de las cantidades aplicadas conforme a lo estipulado en los incisos a), b) y c) anteriores.

B. Cuando el Trabajador estuviera obligado a cubrir Amortizaciones Mensuales Especiales, los pagos realizados se aplicarán:

a. En primer lugar, al pago de los Gastos por Administración del crédito otorgado.

b. En segundo lugar, al pago de la Cuota Mensual de Aportación; y.

c. 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 el Saldo de Capital.

Cuando existan adeudos vencidos y no cubiertos conforme a lo establecido en este Anexo 'A' del Contrato y el Trabajador realizare cualquiera 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) gastos por administración del crédito; (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 fue su voluntad pactar que los pagos realizados por la demandada se aplicarían en primer lugar al pago de los gastos de administración del crédito otorgado, en segundo lugar, al pago de 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 los gastos por administración del crédito, 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 y que los gastos de administración se iría generando mensualmente atendiendo al saldo de capital.

Igualmente de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas se desprende que fue voluntad de las partes pactar como cuota de administración inicial la de trescientos veintitrés pesos con cincuenta y cinco centavos, sin que se desprenda de la misma monto alguno respecto a la cuota mensual de aportación.

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

<b>PAGOS</b>		
<b>No.</b>	<b>FECHA</b>	<b>CANTIDAD</b>
<b>1</b>	14-mar-15	\$1,675.07
<b>2</b>	07-may-15	\$8,778.85
<b>3</b>	07-may-15	\$2,118.36
<b>4</b>	07-jul-15	\$9,561.34
<b>5</b>	07-jul-15	\$1,665.56
<b>6</b>	07-sep-15	\$9,561.34
<b>7</b>	07-sep-15	\$1,794.59
<b>8</b>	07-nov-15	\$9,561.34
<b>9</b>	07-nov-15	\$1,991.03

<del>10</del>	<del>07-ene-16</del>	<del>\$9,561.34</del>
<del>11</del>	<del>07-feb-16</del>	<del>\$1,410.09</del>
<del>12</del>	<del>07-mar-16</del>	<del>\$9,561.34</del>
<del>13</del>	<del>07-mar-16</del>	<del>\$1,935.88</del>
<del>14</del>	<del>07-may-16</del>	<del>\$9,561.34</del>
<del>15</del>	<del>07-may-16</del>	<del>\$2,088.62</del>
<del>16</del>	<del>07-jul-16</del>	<del>\$9,561.34</del>
<del>17</del>	<del>07-jul-16</del>	<del>\$1,736.60</del>
<del>18</del>	<del>07-sep-16</del>	<del>\$3,248.44</del>
<del>19</del>	<del>07-sep-16</del>	<del>\$598.26</del>
<b>TOTAL</b>		<b>\$95,970.73</b>

Se procede a ello, lo que se realiza en dos tiempos, pues respecto a la primera amortización si se cuenta con los gastos de administración generados y respecto a los subsecuentes, no se acreditó en autos que se hubieren generado los mismos, de ahí que los pagos no se apliquen a la misma, así como al no haberse pactado Cuota Mensual de Aportación, tampoco puede aplicarse al mismo, de lo que se desprende lo siguiente:

a) Respecto al primer pago realizado el \*\*\*\*, por la cantidad de mil seiscientos setenta y cinco pesos con siete centavos, en atención a la cláusula décima tercera, de las Condiciones Generales de Contratación, se aplica primeramente a los gastos de administración que lo fueron por la cantidad de trescientos veintitrés pesos con cincuenta y cinco centavos, sin que se hubiere pactado Cuota Mensual de Aportación, y en atención a l tercer párrafo de la cláusula Décima de dichas condiciones, al no se encontraban vencidos los mismos, al haberse contrato el día cuatro de marzo de dos mil quince y siendo los intereses ordinarios devengados se deberían de cubrir hasta la mensualidad correspondiente al mes inmediato siguiente, es decir, hasta el mes de abril, al momento del pago no debían cubrirse los mismos, por lo que después

de de la aplicación a los gastos de administración el remanente del pago y que es por la cantidad de mil trescientos cincuenta y un pesos con cincuenta y dos centavos se aplica a capital, por lo que queda un remanente del mismo por la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS.

b. Respecto a los diversos pagos, se tiene que, como se ha señalado en líneas que anteceden, no se pactó por las partes cantidad alguna por concepto de Cuota Mensual de Aportación, así como no acreditarse se hubieren generado gastos de administración, los pagos se aplican en primer lugar a los intereses ordinarios generados y su remanente al saldo de capital, de lo que se desprende lo siguiente:

NO.	SALDO DE CAPITAL	TAS A ORD	DIA S INS	INT. ORD GENERADOS	PAGO		APLICACIÓN PAGO			SALDO APLICADO EL PAGO	
					FECHA	CANTIDAD	INT. ORD	CAPITAL	INTERES	CAPITAL	
1	\$482,187.46	12%	65	\$10,447.39	07-may-15	\$8,778.85	\$8,778.85	\$0.00	\$1,668.54	\$482,187.46	
2	\$482,187.46	12%	0	\$0.00	07-may-15	\$2,118.36	\$1,668.54	\$449.82	\$0.00	\$481,737.64	
3	\$481,737.64	12%	61	\$9,795.33	07-jul-15	\$9,561.34	\$9,561.34	\$0.00	\$233.99	\$481,737.64	
4	\$481,737.64	12%	0	\$0.00	07-jul-15	\$1,665.56	\$233.99	\$1,431.57	\$0.00	\$480,306.08	
5	\$480,306.08	12%	62	\$9,926.33	07-sep-15	\$9,561.34	\$9,561.34	\$0.00	\$364.99	\$480,306.08	
6	\$480,306.08	12%	0	\$0.00	07-sep-15	\$1,794.59	\$364.99	\$1,429.60	\$0.00	\$478,876.47	
7	\$478,876.47	12%	61	\$9,737.15	07-nov-15	\$9,561.34	\$9,561.34	\$0.00	\$175.81	\$478,876.47	
8	\$478,876.47	12%	0	\$0.00	07-nov-15	\$1,991.03	\$175.81	\$1,815.22	\$0.00	\$477,061.26	
9	\$477,061.26	12%	61	\$9,700.25	07-ene-16	\$9,561.34	\$9,561.34	\$0.00	\$138.91	\$477,061.26	
10	\$477,061.26	12%	0	\$0.00	07-ene-16	\$1,410.09	\$138.91	\$1,271.18	\$0.00	\$475,790.07	
11	\$475,790.07	12%	60	\$9,515.80	07-mar-16	\$9,561.34	\$9,515.80	\$45.54	\$0.00	\$475,744.53	
12	\$475,744.53	12%	0	\$0.00	07-mar-16	\$1,935.88	\$0.00	\$1,935.88	\$0.00	\$473,808.65	
13	\$473,808.65	12%	61	\$9,634.11	07-may-16	\$9,561.34	\$9,561.34	\$0.00	\$72.77	\$473,808.65	
14	\$473,808.65	12%	0	\$0.00	07-may-16	\$2,088.62	\$72.77	\$2,015.85	\$0.00	\$471,792.80	
15	\$471,792.80	12%	61	\$9,593.12	07-jul-16	\$9,561.34	\$9,561.34	\$0.00	\$31.78	\$471,792.80	
16	\$471,792.80	12%	0	\$0.00	07-jul-16	\$1,736.60	\$31.78	\$1,704.82	\$0.00	\$470,087.98	
17	\$470,087.98	12%	62	\$9,715.15	07-sep-16	\$3,248.44	\$3,248.44	\$0.00	\$6,466.71	\$470,087.98	
18	\$470,087.98	12%	0	\$0.00	07-sep-16	\$598.26	\$598.26	\$0.00	\$5,868.45	\$470,087.98	
	<b>\$470,087.98</b>					<b>SALDO CAPITAL</b>					

Tabla de la cual se desprende en la primera columna de izquierda a derecha el número de pago, en la siguiente el saldo de capital que nos ocupa en cada periodo, en la siguiente la tasa de interés anual pactada por las partes y en cuarta en el mismo sentido los días insolutos de cada periodo, aclarando que el primero de ellos corresponde de la fecha de celebración del contrato basal que lo fue el \*\*\* y hasta el primer pago aplicado (que es el segundo reconocido por la parte actora), siendo en el siguiente el periodo a partir del pago y hasta la fecha del nuevo pago, sucesivamente; 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 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 **CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHENTA Y SIETE PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS**, por lo que, consecuentemente **se condena** a \*\*\*\*\* a pagar al actor la cantidad indicada por concepto de

crédito adeudado y de conformidad con lo que establece el artículo 2255 del Código Civil vigente del Estado.

No pasa inadvertido para esta autoridad que la parte actora en el inciso b) del proemio inicial de demanda, reclama que dicha cantidad deberá actualizarse cada vez que se incremente la unidad de medida y actualización, empero a lo anterior, atendiendo al acuerdo de voluntades se desprende que las partes no pactaron que el crédito concedido no aumentaría en atención a medida alguna, así como que no se encuentra establecido en alguna medida, sino que se encuentra fijado en cantidad líquida, de ahí que las partes deben estar a lo convenido para su cumplimiento, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1677, 1678 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que desde que se perfeccionan los contratos obligan a las partes a su cumplimiento, el cual no puede quedar al arbitrio de alguna de las partes y que en los contratos civiles cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse.

También **se condena a la 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 de la acreditada, que esta cubriría 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 doce por ciento anual los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del uno al treinta de septiembre de dos mil dieciocho, 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, los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del uno de octubre de dos mil dieciocho a la fecha 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 1a./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, PREVISTAS 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 reformado al 56-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 la demandada \*\*\*\*\* no acreditó 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 incurrindo 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 \*\*\*\*\* a pagar al actor la cantidad de **CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHENTA Y SIETE PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS**, por concepto de crédito adeudado.

**SEXTO.** También se condena a la parte demandada a cubrir al actor intereses ordinarios y moratorios sobre el crédito adeudado, mismos que se cuantificaran 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 proemio 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.

**DÉCIMO PRIMERO.** En cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictada en el Juicio de Amparo Directo Civil número \*\*\*\* del \*\*\* Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito en el Estado, remítasele copia certificada de la presente resolución, así como del auto de esta misma fecha, en el que se deja insubsistente la sentencia definitiva dictada el \*\*\* por esta autoridad.

**DÉCIMO SEGUNDO.** 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 **veintiocho de enero de dos mil veintiuno.**  
Conste.

\*\*\*