

Aguascalientes, Aguascalientes, **trece de noviembre de dos mil veinte.**

**V I S T O S** los autos del expediente numero **\*\*\*\*\*/2016** relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** y siendo en estado de dictar **Sentencia Definitiva** se procede a la misma al tenor de los siguientes:

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

**I** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, 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 Apertura de Crédito Simple con 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 presenta el licenciado **\*\*\*\*\***, manifestando que lo hacen en su carácter de Apoderado General para Pleitos y cobranzas del **\*\*\*\*\*** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja *dieciocho a la cuarenta y siete* 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 diecinueve de diciembre de dos mil once, de la Notaria Pública

Número \*\*\*\*\* de las de la hoy Ciudad de México, acreditándose con la misma que en efecto el licenciado \*\*\*\*\* es apoderado del \*\*\*\*\*, en virtud del poder que se consigna en la documental de referencia y que se otorgó a favor de varias personas, entre ellas al antes mencionado, el cual se confiere por conducto del Director General del mismo \*\*\*\*\* con facultad para hacerlo en términos del artículo 23 de la ley del propio instituto, consecuentemente \*\*\*\*\* está legitimado procesalmente para demandar a nombre del \*\*\*\*\*, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 243 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, el licenciado \*\*\*\*\* demanda a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A) Para que por Sentencia Definitiva se declare vencido anticipadamente el contrato de APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado con mi poderdante, con fecha ONCE DE AGOSTO DE DOS MIL SEIS, que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\* (TRESCIENTOS DOCE ROMANO) del protocolo del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Supernumerario a cargo de la Notaria Pública número \*\*\*\*\* de los del Estado, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir al demandado el pago del saldo insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, establecidas en la cláusula VIGÉSIMA del mencionado contrato; B) Por el pago de 143.9954 VSMM (CIENTO CUARENTA Y TRES PUNTO NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, equivalente a la cantidad de \$ 319,729.69 (TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS 69/100 M.N) por concepto de capital no cubierto que deberá actualizarse cada vez que se incremente tal salario mínimo, cantidad que resulta de multiplicar el salario mínimo mensual adeudado, por el correspondiente al número de días***

promedio de cada mes, es decir treinta punto cuatro, por el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal establecido por la Comisión Nacional de Salario Mínimos, el cual asciende a la cantidad de **\$73.04 (SETENTA Y TRES PESOS 04/100 M.N.)** La cantidad reclamada corresponde al saldo del importe de capital dispuesto por el demandado para el pago del inmueble que constituye la garantía hipotecaria del contrato fundatorio de la acción, menos las amortizaciones a capital efectivamente realizadas de su parte, en los términos de la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria; **C)** El pago de **intereses ordinarios** vencidos y no cubiertos, a razón del 8.30 % anual sobre el saldo insoluto, contados desde el **primero de febrero de dos mil doce a la fecha**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinara en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal el que en el momento del pago hubiere determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal y como quedó pactado en la **CLAUSULA NOVENA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** del contrato base de la acción; **D)** El pago de **intereses moratorios** generados y no cubiertos, a razón del 9.00% anual sobre el saldo insoluto, contados desde el **primero de marzo de dos mil doce a la fecha**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salario Mínimo, tal y como quedó pactado en la **CLAUSULA DECIMA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** del contrato base de la acción; **E).- Además de las cantidades que se reclaman con antelación, les demando el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.** Acción que contemplan los artículos 12 del Código de Procedimientos Civiles y 2769 del Código Civil, ambos vigentes en el Estado.

La demandada \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a

esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

**"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a \*\*\*\*\*, se encuentra ajustado a derecho, al ser emplazada en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora, como de la demandada y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó

realizar el emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio de aquélla, procediendo a realizar el emplazamiento en forma personal y directa con la demandada, a quien procedió a emplazarlo haciéndole saber el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, entregándole copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarla con el escrito inicial de demanda, haciéndole saber igualmente que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la demandada, que si bien dicha persona no se identificó ante el notificador, este se cercioró de que dicha persona era la demandada por así indagarlo con los vecinos de las fincas marcadas con los números doscientos trece y doscientos diez de la misma calle y colonia, que por tanto, con ello cumple con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

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

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el primer testimonio relativo a la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha once de agosto de dos mil seis, de la Notaria Pública Número \*\*\*\*\* de las del Estado, la cual obra de la foja ocho a la diecisiete de 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 documento expedido por fedatario público; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, el \*\*\*\*\* en su carácter de acreditante y la demandada \*\*\*\*\* en calidad de acreditado, 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, desprendiéndose en específico que en la documental en comento no se advierte un domicilio claro y preciso como lugar de pago en caso de que el trabajador o deudor dejare de percibir un salario, pues únicamente se desprende que al ser la amortización ordinaria sería una obligación de pago a cargo de un tercero, por lo que al dejar de percibir un salario, es decir, de encontrarse sujeto a una relación laboral, únicamente continúa con su obligación de pago, pero no se advierte que las partes pactaran el lugar en el que se realizaría el mismo, advirtiéndose además de que en las manifestaciones vertidas por las partes, la acreditada señaló que se encontraba sujeta a una relación laboral, al manifestar ser empleada.

No pasa desapercibido para esta autoridad que en el fundatorio de la acción en específico en la cláusula vigésima cuarta las partes señalaran su domicilio para el cumplimiento de sus obligaciones, pues ello únicamente establece el domicilio en el que pueden ser requeridos, no que estuvieren pactando que los pagos deberían de realizarse en el domicilio del acreedor, pues es notoria la intención de las partes al momento de pactar lo estipulado en la cláusula séptima del fundatorio de la acción, además de que en el

segundo párrafo del numeral dos de la cláusula séptima si bien se advierte que indican que los trabajadores pensionados o a quienes se les determine una incapacidad, debían pagar mensualmente en el domicilio señalado en la cláusula correspondiente o en el que en el futuro tuviere o en las instituciones bancarias que se le indique en los talonarios correspondientes, se desprende que de la misma no surge un domicilio pactado por las partes, sino diversas posibilidades que no se encuentran acreditadas en autos, además de que no se acreditó que dicha hipótesis le aplique a la demandada.

La **CONFESIONAL** a cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha once de septiembre de dos mil veinte, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la misma se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, que si bien la prueba así desahogada admite prueba en contrario, de las constancias que integran el presente sumario no se encuentra desvirtuada dicha confesión, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, sino que por el contrario se encuentra robustecida, con lo probado con la documental relativa al contrato base de la acción, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; confesando de esta manera que *en fecha once de agosto de dos mil seis, celebró un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con el \*\*\*\*\*; que en el referido contrato se le otorgó un crédito por la cantidad de 152.0712 veces el salario mínimo mensual, equivalente al momento*



del otorgamiento en la cantidad de doscientos veinticuatro mil novecientos noventa y nueve pesos con noventa y siete centavos; que constituyó a favor del instituto actor hipoteca en primer lugar y grado de prelación respecto del inmueble construido sobre el lote de tipo habitacional número \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, ubicado en la calle \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, Sector Estación de esta Ciudad de Aguascalientes, para garantizar el pago del crédito otorgado; que a partir de la celebración de dicho contrato se obligó a realizar amortizaciones mensuales mediante descuentos que realizaría su patrón, conforme a lo pactado en la cláusula séptima numeral uno del contrato base de la acción; que se obligó a pagar como parte de las amortizaciones mensuales un interés ordinario a razón de una tasa fija del ocho punto treinta por ciento anual, sobre saldos insolutos, conforme a lo pactado en la cláusula novena del contrato base de la acción; que se obligó a pagar intereses moratorios a razón de una tasa de nueve por ciento anual en adición al interés ordinario, en caso de incumplimiento de pago de la amortización mensual, conforme a lo pactado en la cláusula décima del contrato basal; que se obligó a cubrir a plazo para el pago del saldo por un periodo de treinta años conforme a la cláusula sexta; que a partir de la mensualidad correspondiente al mes de febrero de dos mil doce ha dejado de cubrir los pagos mensuales a que se obligó; que adeuda al instituto actor la cantidad de 141.9954 veces el salario mínimo mensual vigente por concepto de capital no cubierto.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y se tuvo por confeso de las posiciones marcadas con los números cinco, seis, parcialmente la nueve, once y

doc. del pliego de posiciones que obra a fojas ciento siete y ciento ocho de los autos, mas de su análisis se desprende que respecto a las marcadas con los números cinco, seis y parcialmente la nueve, se encuentran desvirtuadas con el contrato basal, pues de este se advierte que contrario a lo manifestado la parte demandada no se obligó para el caso de no contar con una relación laboral a realizar el pago de las amortizaciones a que se obligó en el domicilio que indica, así como que dicho pago sería sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno, como así se advierte de la cláusula séptima del fundatorio de la acción, pues de la misma únicamente se advierte la obligación de pago pero no que entre las partes pactaran el lugar en el que se realizaría el mismo; aunado a lo anterior, respecto de la posición número nueve atendiendo al fundatorio de la acción en específico a las cláusulas sexta y séptima, se tiene que el plazo pactado entre las partes es el de treinta años, no así los restantes, aunado a que los pagos serían en forma mensual y no bimestral, de ahí que al no encontrarse robustecida con diverso medio de convicción no arrojen confesión alguna, además de encontrarse desvirtuadas con la documental relativa al contrato basal, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 237 y 340 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; por último, respecto a las posiciones marcadas con los números once y doce se tiene que las mismas no se refieren a hechos controvertidos que se imputen a las partes, sino a consecuencias jurídicas que serán materia de la presente sentencia definitiva, de ahí que no pueda tenersele por confesándolos a la demandada, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 235 y 252 del ordenamiento legal señalado, resultando aplicable el criterio emitido

por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

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

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** consistente en todas y cada una de las constancias que integran la presente causa mismas que resultan desfavorables 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.

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO** la que resulta desfavorable a la parte oferente esencialmente la humana que surge de haberse acreditado en autos que las partes pactaron que los pagos se realizarían a través de descuentos que realizara el patrón de la deudora, así como que en la cláusula séptima pactaron que en caso de no estar sujeto a una relación laboral debía pagar al instituto actor, sin precisarse que debía ser en su domicilio y mucho menos señalarse el lugar en que debía realizarse, por lo que al no haberse

acreditado domicilio específico, sin generar duda hacia el trabajador, surge presunción grave de que esto fue porque no se pactó por las partes, es decir, no se pactó que la trabajadora debía realizar los pagos al instituto actor en su domicilio, igualmente la humana que surge de la circunstancia de que si la parte actora ni tan siquiera manifiesta en su escrito inicial de demanda que requirió a la parte demandada por el cumplimiento de sus obligaciones, no se encuentra en posibilidades de acreditar lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde surge presunción de que esto se debe a que dicha demandada no fue requerida por la hoy accionante; por último la presunción que resulta de que se encuentra acreditado en autos que la demandada al momento de la celebración se encontraba sujeta a una relación laboral, que en la demanda se afirma que se dio una hipótesis distinta al pago de las obligaciones del fundatorio de la acción y no como obligación de enterarla por parte de un patrón, siendo que el instituto cuenta con los registros de altas y bajas patronales en sus archivos, de lo que surge presunción grave de que dicho trabajador continúa en una relación laboral al no haberse acreditado lo anterior; presuncionales a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles 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 no acreditó los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Primeramente, debe determinarse la naturaleza jurídica del contrato basal, atendiendo a la función que desempeña el contrato de crédito para la adquisición de una vivienda que se celebra entre un trabajador y el \*\*\*\*\*, que parte del derecho humano de toda persona de tener una vivienda, digna y decorosa, como garantía de su dignidad existencial, pues la vivienda es una necesidad familiar básica, que emerge como una de las necesidades más sentidas y apremiantes de la población, pues además de brindar seguridad al núcleo familiar, su satisfacción se encuentra vinculada a la manera, grado y calidad en que se pueden satisfacer otras necesidades que tienen trascendencia en el orden familiar, como son la alimentación, la salud y la educación.

Así, aunque el derecho a la vivienda se reconoce en principio como una condición inherente a la dignidad del ser humano, también representa una condición social que incide directamente en el nivel y calidad de vida de la sociedad, pues su carencia se traduce en una problemática de carácter social por las insatisfacciones que provoca y las frustraciones que genera.

Por ello, como la vivienda es un elemento que resulta indispensable no sólo para la dignidad existencial del ser humano, sino también para el bienestar familiar y la paz social, a través de la reforma constitucional publicada el siete de febrero de mil novecientos ochenta y tres, en el Diario Oficial de la Federación, el Estado Mexicano, en el artículo 4o. constitucional reconoció como un derecho de carácter social, que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa."

Ese derecho también se encuentra reconocido en los dos ámbitos mencionados, es decir, tanto en lo individual como en lo familiar,

en el artículo 11, apartado 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, pues al respecto establece lo siguiente:

*"Artículo 11.*

*"1. Los Estados partes en el presente pacto reconocen el derecho a toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuada, y a una mejora continua en las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo al efecto, la importancia esencial de la cooperación (sic) fundada en el libre consentimiento."*

Como antecedente del cumplimiento dado por parte del Estado dicha obligación, se creó el \*\*\*\*\*, esto a través de la reforma al artículo 123 Constitucional de mil novecientos setenta y uno, teniendo como finalidad establecer un mecanismo a través de aportaciones que las empresas deben hacer a un fondo nacional de vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de los trabajadores y armar un sistema de financiamiento que les permita acceder a un crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad tales habitaciones, quedando la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, en sus dos primeros párrafos de la siguiente manera:

*"XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo está obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos un crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.*

*Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno*

Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas."

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley del \*\*\*\*\*, 137 y 138 de la Ley Federal del Trabajo, dicho instituto se crea como un organismo de servicio social que entre otras cosas tiene por objeto, administrar los recursos del \*\*\*\*\*a establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, construir, reparar, ampliar o mejorar sus habitaciones y el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

Ahora bien, como en los recursos de ese fondo resultan de vital importancia las aportaciones que las empresas realizan en favor de sus trabajadores, el artículo 29 de la Ley del \*\*\*\*\*, impone diversas obligaciones a los patrones, entre ellas las siguientes:

- Proceder a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el instituto;
- Determinar el monto de las aportaciones del 5% sobre el salario de los trabajadores a su servicio; y mientras exista la relación laboral y hasta que exista un aviso de baja, efectuar el pago en las entidades receptoras que actúen por cuenta y orden del instituto, para su abono en la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los trabajadores;
- Hacer descuentos a los trabajadores en sus salarios, conforme a lo previsto en los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo, y enterar dichos descuentos a las entidades receptoras que actúen por cuenta y orden del instituto, a efecto de que éstos se destinen al

pago de abonos para cubrir préstamos otorgados por el instituto;

- Proporcionar al instituto los elementos necesarios para precisar la existencia, naturaleza y cuantía de las obligaciones a su cargo;

- Atender a los requerimientos de pago e información que formule el instituto, entre otras.

Obligaciones que en caso de ser incumplidas, pueden dar lugar a diversas sanciones a cargo del patrón, impuestas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el propio instituto, que además pueden generar en los trabajadores el derecho a ejercitar las acciones que se deriven de ese incumplimiento.

Luego entonces, la función social que desempeña el \*\*\*\*\*, cuando les otorga créditos para la adquisición de una vivienda, también se traduce en una prestación de carácter laboral.

Ello es así, pues cuando los trabajadores celebran un contrato de crédito con el \*\*\*\*\*, éstos no sólo tienen derecho a elegir la vivienda nueva o usada a la que se debe aplicar el importe del crédito que reciban con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, misma que podrá o no ser parte de conjuntos habitacionales financiados con recursos de dicho fondo; además el monto de las aportaciones patronales que hasta entonces se hayan efectuado a su favor y que constituyen el saldo de la subcuenta de vivienda individual, debe ser aplicado como pago inicial del crédito, y durante la vigencia de éste, las aportaciones patronales a su favor se deben utilizar para reducir el saldo insoluto del crédito, el cual, por regla general, no podrá tener una duración mayor a treinta años, pues transcurrido ese plazo, el instituto deberá liberar al trabajador del saldo pendiente.



Luego, si bien no se desconoce que durante la vigencia del crédito, el saldo del mismo debe ser revisado cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija, devengando intereses sobre el saldo insoluto del mismo, cuya tasa no podrá ser menor del cuatro por ciento anual, lo cierto es que dicha tasa siempre deberá ser benéfica para el trabajador, al efecto de que realmente le resulte un crédito barato, a través del cual pueda acceder a obtener en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas que a su vez se traduzcan en una vivienda digna y decorosa, tal y como lo estatuye el artículo 4o. constitucional, pues de lo contrario se desnaturalizaría la función social que desempeña dicho instituto; además, a fin de beneficiar al trabajador y cumplir con la función social antes mencionada, dicho crédito deberá estar cubierto por un seguro a cargo del instituto, para los casos de incapacidad total o permanente o de muerte que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del instituto derivados de dicho crédito.

Aunado a lo anterior, y a fin de cumplir con la función social mencionada, cuando el trabajador deja de percibir ingresos salariales, éste tiene derecho a que el instituto le conceda prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios, prórrogas que no podrán ser mayores a doce meses cada una, ni exceder en su conjunto de veinticuatro meses, las cuales terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral, para lo cual, el único requisito que se exige, es que el trabajador presente al instituto **una solicitud de prórroga**

dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales, pues de no solicitarse la prórroga en el plazo de treinta días concedido para ese efecto, ésta no se le autorizará.

Así, es evidente que el contrato de crédito que el \*\*\*\* celebra con éstos, a fin de que se vean beneficiados en la adquisición de una vivienda, cumple con una función social que a su vez se traduce en una prestación de carácter laboral, de ahí que en términos de lo dispuesto en los artículos 29, fracción III, de la Ley del \*\*\*\*, 97, fracción III y 110, fracción III, de la Ley Federal del Trabajo, su celebración obliga a los patrones, aun sin participar en forma directa en él, a descontar del salario del trabajador los pagos de las amortizaciones destinadas a cubrir dicho préstamo.

No obstante, se debe tener presente que dicho contrato como tal, más allá de su finalidad y de las obligaciones que con motivo de él se deriven a cargo del patrón, se celebra en un ámbito de igualdad entre el instituto y el trabajador, razón por la cual, en su celebración adquiere relevancia el principio de autonomía de la voluntad, por ello, las controversias que se susciten con motivo del cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones que por éste adquieren los trabajadores, se rigen por el derecho civil, en donde adquiere importancia la obligatoriedad del contrato a través del principio de exactitud en el cumplimiento de las obligaciones, pues por regla general, los contratos deben ser puntualmente cumplidos.

Establecida la naturaleza y la finalidad del contrato basal, debe estarse a determinar en qué momento se incurre en mora en su cumplimiento, por regla general, las obligaciones deben cumplirse en el tiempo y lugar pactados y, además, deben

satisfacese en la forma o modo indicado en el contrato, a través de la cosa exactamente convenida, para el Diccionario de la Lengua de Española de la Real Academia Española, la mora consiste en la "dilación o tardanza en cumplir una obligación, por lo común, la de pagar cantidad líquida y vencida" pues la mora surge del retraso, dilación, tardanza o retardo en el cumplimiento de una obligación, no cualquier retraso, dilación, tardanza o retardo actualizan la mora como tal, sino sólo aquella que es injustificada, es decir, que no esté exenta de culpa; así, si una obligación debe cumplirse puntualmente o de manera oportuna a efecto de no incurrir en mora entonces es evidente que en su actualización adquiere relevancia el principio de exactitud en el tiempo, pues si los contratantes no cumplen con la obligación asumida en el tiempo exactamente convenido, se considera que incurren en mora.

Los deudores incurren en mora, conocidas como *solvendi* o *debitoris*, cuando no cumple con su obligación en el debido momento; la primera admite dos variantes, la llamada *solvendi ex persona*, es aquella en que incurre el deudor desde la *interpellatio*, que no es otra cosa que la interpelación, requerimiento o intimidación que el acreedor hace al deudor de cumplir con la obligación; la segunda denominada *solvendi ex re*, es aquella en que incurre el deudor en obligaciones engendradas con un día específico de vencimiento, en cuyo caso no se exige que el acreedor requiera al deudor, puesto que el propio vencimiento del día establecido sin cumplir con la obligación, da lugar a la mora.

Para determinar cuándo se actualiza una y cuándo la otra, es indispensable atender a lo convenido por las partes, pues es cuando cobra relevancia el principio de exactitud en el tiempo y

en el lugar, pues la interpelación, requerimiento o intimidación se hace necesaria, cuando en el contrato en que se contiene la obligación no se establece un plazo o tiempo concreto para cumplir con ella, o cuando a pesar de haberse estipulado éste, no se define el lugar en que debe cumplirse y esa falta de definición no se encuentra suplida por la ley.

Respecto al tema, en el Código Civil vigente del Estado se establece en lo que interesa lo siguiente:

**"Artículo 1671.** 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 1827.** El plazo en las obligaciones se contará de la manera prevenida en los artículos del 1188 al 1192."

**"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."

**"Artículo 1951.** Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación."

**"Artículo 1952.** Si el deudor quisiere hacer pagos anticipados y el acreedor recibirlos, no podrá éste ser obligado a hacer descuentos."

**"Artículo 1953.** Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes conviniere otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos."

**"Artículo 1954.** Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, debiera hacerse en el lugar donde éste se encuentre."

**"Artículo 1955.** Si el pago consistiere en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor, deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa, salvo que se designe otro lugar."

Como se advierte de los preceptos reproducidos, en los contratos del orden civil regulados por el Código Civil del Estado, cada uno de los contratantes se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse lo cual implica que en ese tipo de contratos opera plenamente el principio de exactitud en el cumplimiento de las obligaciones, pues la validez y el cumplimiento de las mismas no pueden dejarse al arbitrio de uno de ellos; de ahí que por regla general, las obligaciones asumidas deben cumplirse en el tiempo convenido y en el lugar

específicamente destinado para tal efecto, además deben satisfacerse en la forma y manera pactadas.

En ese orden de ideas, cuando las partes establecen una obligación a plazo, es decir, una para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto, el obligado asume la responsabilidad de cumplir dicha obligación el día señalado para tal efecto, de manera que si no lo hace así, necesariamente incurre en mora, en tanto que así quiso obligarse ante el acreedor y el cumplimiento de lo pactado no puede quedar a su voluntad.

En consecuencia, se puede afirmar que por regla general en el Código Civil del Estado opera la mora *solvendi ex re*, pues una vez que se llega el plazo establecido en el contrato para el cumplimiento de la obligación sin que ésta haya sido satisfecha, el deudor automáticamente incurre en mora, por ende, no es necesario que el acreedor requiera al deudor, en tanto que el propio vencimiento del día establecido sin cumplir con la obligación, da lugar a la mora.

Ciertamente, en el citado código cobra plena aplicación el principio *dies interpellat pro homine* (el día interpela por el hombre), en tanto que el simple vencimiento del término establecido para el cumplimiento de la obligación sin que ésta haya sido satisfecha, coloca en mora al deudor, de ahí que no haya necesidad de algún tipo de requerimiento por parte del acreedor, pues como ya se dijo, la sola llegada del plazo sin el cumplimiento de la obligación, coloca en mora al deudor.

Ahora bien, el hecho de que en los contratos civiles regidos por el Código Civil vigente del Estado, por regla general opere la mora *solvendi ex re*, comúnmente llamada mora automática, no implica que dicho ordenamiento desconozca la mora *solvendi ex persona*, pues de acuerdo con esa

legislación sustantiva civil, aunque de inicio las obligaciones deben cumplirse en el tiempo designado en el contrato, si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago, la mora opera de manera diversa, según se trate de obligaciones de dar o hacer, pues si se trata de obligaciones de dar, el acreedor no podrá exigir el pago o el cumplimiento de la obligación, sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga al deudor, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos; en cambio, si se trata de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación. Lo anterior implica que en esas hipótesis opera la mora *solvendi ex persona*, pues para que incurra en mora el deudor es preciso un requerimiento por parte del acreedor. No obstante, se debe tener presente que existen casos excepcionales en los que el propio ordenamiento sustantivo civil establece el tiempo en que deben cumplirse algunas obligaciones, cuando éste no se establece en el propio acuerdo de voluntades.

En consecuencia, aunque por regla general el Código Civil vigente del Estado opera la mora *solvendi ex re*, comúnmente conocida como mora automática, ésta no tiene aplicación cuando en el acuerdo de voluntades que contiene la obligación que debe cumplir el deudor no se establece el tiempo en que ésta debe satisfacerse y la legislación no suple esa omisión, pues en esos casos, opera la mora *solvendi ex persona*, en tanto que para actualizar la mora es preciso un requerimiento por parte del deudor.

Además, se debe tener presente que aun y cuando en el acuerdo de voluntades se establezca el plazo o término en que el deudor deba cumplir con la obligación, si en ese acuerdo no se estableció

el lugar en que debe efectuarse el pago, no siempre tiene aplicación la llamada mora automática.

Ello es así, pues de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, si las partes no convienen el lugar en que deba satisfacerse la obligación, por regla general esta deberá ser satisfecha en el domicilio del deudor, lo cual implica que es el acreedor quien tiene el deber de acudir al domicilio del deudor a requerir el pago, pues de no hacerlo así, no puede considerarse que el deudor incurra en mora, pues en este supuesto no cobra aplicación la llamada mora automática.

De igual manera, se debe tener presente que el referido artículo 1953 también dispone que la regla general de la cual se desprende que cuando en el acuerdo de voluntades no se señala lugar de pago éste debe ser en el domicilio del deudor, tendrá aplicación, a menos que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Así, en el propio código se establecen diversas excepciones a esa regla, como la establecida en el artículo 1954 y 1955 del señalado ordenamiento legal.

Así pues, en el contrato de mutuo, como establece el artículo 2258 del Código Civil, cuando no se ha señalado lugar, la cosa prestada se entregará en el lugar donde se encuentre; si el préstamo consiste en efectos, en el lugar donde se recibieron y si consiste en dinero en el domicilio del deudor, observando lo que establece el artículo 1956 del señalado ordenamiento legal.

Así, una vez que se ha dejado en claro cuál es la naturaleza y la función que desempeña el contrato de crédito que para la adquisición de una vivienda se celebra entre un trabajador y el \*\*\*\*\*, en qué consiste la mora y la manera en que ésta opera en el Código Civil vigente del Estado, la



Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha considerado que el Instituto, debe requerir de pago al deudor en su domicilio a efecto de que se pueda considerar que éste incurrió en mora.

Dicho órgano jurisdiccional, que es el más alto en la materia, ha determinado que cuando haciendo uso del derecho laboral previsto en la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, el cual le permite acceder a habitaciones cómodas e higiénicas, el trabajador celebra un contrato de mutuo con interés con el \*\*\*\*\*, a efecto de obtener un crédito barato y suficiente que le permita adquirir en propiedad una vivienda digna y decorosa para él y su familia, por disposición expresa de los artículos 141, fracción III, de la Ley Federal del Trabajo y 43 Bis de la Ley del \*\*\*\*\*, dicho trabajador tiene derecho a que el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual se aplique como pago inicial del crédito obtenido, de igual manera, de lo dispuesto en los artículos 97, fracción III, 110, fracción III, de la ley Federal del Trabajo, 29, fracción III, de la Ley del \*\*\*\*\*, 2o., fracción III, del Reglamento Interior del citado Instituto en Materia de Facultades como Organismo Fiscal Autónomo y 2o., fracción III, del Reglamento para la Imposición de Multas por Incumplimiento de las Obligaciones que la Ley del \*\*\*\*\* y sus reglamentos establecen a cargo de los patrones, se deriva que el resto del crédito debe ser pagado a través de descuentos directos al salario del trabajador acreditado, que el patrón, aun sin haber participado de manera directa en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, está obligado a realizar junto con la aportación patronal equivalente al cinco por ciento sobre el salario base de aportación de los trabajadores al

instituto

Señala igualmente dicho órgano jurisdiccional que, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 35 de la ley del instituto multirreferido, dichos pagos deben ser entregados al \*\*\* a través de las entidades receptoras que obran por cuenta y orden del mismo, a más tardar los días diecisiete del mes inmediato siguiente, de lo que se advierte que en ese tipo de contratos, el trabajador acreditado asume una obligación de pago, que debe ser satisfecha de manera mensual ante el instituto, a través de los descuentos realizados a su salario por el patrón, descuentos que cabe aclarar, no necesariamente deben realizarse de manera mensual al salario del trabajador, pero que como ya se dijo, sí deben ser entregados mensualmente por el patrón, a más tardar a los días diecisiete del mes inmediato siguiente en las entidades receptoras que actúan por cuenta y orden del instituto, lo que implica que con independencia de que los descuentos al trabajador por parte del patrón se hagan de manera semanal, quincenal o mensual, etcétera, en este tipo de contratos sí existe un tiempo específico para cumplir con la obligación de pago al instituto acreedor, la cual es mensual, pues aun y cuando en el contrato se llegase a omitir la estipulación referente al tiempo en que el trabajador debe cumplir con su obligación de pago, de la propia ley se deriva que dicha obligación es mensual.

Afirmando entonces, que en este tipo de contratos, al igual que en cualquier otro del orden civil, adquiere relevancia el principio de exactitud en el tiempo, ello es así, porque si bien es verdad que la propia Ley del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores establece como excepción al principio de exactitud en el tiempo en que debe cumplirse la obligación de pago del

acreditado, el caso en que el trabajador se quede sin ingresos salariales, hipótesis en la que podrá obtener prórrogas en sus pagos a partir de que deje de percibir tales ingresos, siempre y cuando **presente su solicitud** dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales, caso en que las prórrogas no podrán ser mayores a doce meses cada una y tampoco podrán exceder de veinticuatro meses en su conjunto; lo cierto es que una vez superada esa excepción, ya sea porque el acreditado vuelva a trabajar o porque se haya cumplido el plazo máximo de la prórroga o prórrogas, los pagos deben seguir realizándose de manera mensual, en el primer supuesto a través de los descuentos realizados por el nuevo patrón que como ya se dijo tiene la obligación de enterarlos a más tardar los días diecisiete del mes inmediato siguiente; y en el segundo supuesto, a través de los pagos mensuales realizados directamente por el trabajador, de ahí que se considere que en este tipo de contratos sí tiene relevancia el principio de exactitud en el tiempo en que debe cumplirse la obligación de pago asumida por el trabajador acreditado.

Ahora bien, aunque por las razones antes precisadas, en ese tipo de contratos no exista duda del tiempo en que el trabajador acreditado debe cumplir con su obligación de pago, cuando debido a la mecánica establecida para efectuar los pagos mensuales, que es precisamente a través de descuentos directos al salario por parte del patrón, pues no se acreditó en autos que se diera la hipótesis de amortizaciones cuando el trabajador no continuara sujeto a una relación laboral, es decir, de que asumiera la obligación de efectuarlos en forma directa, cuando debido a la falta de ingresos salariales, dichos pagos ya no se realizan a través de un patrón, para que el trabajador

incurra en mora en el cumplimiento de la obligación de pago asumida, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil vigente del Estado, dicho trabajador necesariamente debe ser requerido de pago por parte del instituto acreedor en su domicilio.

Adunado a que no se encuentra acreditado en autos que el demandado hubiere dejado de estar en dicha hipótesis, pues corresponde a la parte actora al tener en sus registros la baja correspondiente acreditar lo anterior para encontrarse en posibilidad de reclamarlo atendiendo a lo pactado por las partes en el fundatorio de la acción, pues el patrón del trabajador deudor tuvo la obligación de dar el aviso de baja al \*\*\*\*\* que se le debió presentar para terminar con la obligación patronal de continuar realizando los pagos a dicho instituto, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción, entre ellos, que la demandada hubiere incurrido en mora, pues en el fundatorio de la acción se estableció como mecánica de pago ordinaria dicho supuesto.

Ello es así, porque si en dicho contrato no se establece un lugar **específico** para que el trabajador pueda cumplir con la obligación de pago asumida, cuando por alguna razón, sin importar cual sea ésta, pero distinta a una prórroga; no se aplica la mecánica de descuentos directos al salario señalada para efectuar los pagos, entonces atendiendo a lo dispuesto en el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, cobra aplicación la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, lo cual implica que para obtener los pagos mensuales pactados, el **\*\*\*\*\***, debe constituirse en el domicilio del deudor a efecto de obtenerlos.

En consecuencia, es claro que cuando en este tipo de contratos no se establece un lugar específico de pago, no puede tener aplicación la mora *solvendi ex re*, también conocida como mora automática, pues en todo caso sólo podría tener aplicación la mora *solvendi ex persona*, en tanto que para ello es preciso que el trabajador acreditado no cumpla con el pago pactado a pesar de que el instituto acreedor requiera al deudor de ese pago en su domicilio; en tanto que como ya se dijo, en el caso cobra aplicación la regla general contemplada en el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, de acuerdo con la cual, el pago debe efectuarse en el domicilio del deudor.

En efecto, aunque no pasa inadvertido que el artículo 1953 señala que 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, lo cierto es que cuando en los contratos de mutuo con interés celebrados entre el \*\*\*\* y un trabajador, a efecto de que éste acceda a un crédito barato y suficiente para adquirir una vivienda, sólo se establece una mecánica de descuentos a realizar por el patrón a efecto de realizar los pagos mensuales, pero no se prevé un lugar específico para realizar el pago en caso de que el trabajador los deba de realizar de manera directa, no se actualiza ninguna de esas salvedades, atendiendo a lo siguiente:

- La salvedad relativa a que las partes hubieran convenido otra cosa no puede actualizarse, porque si bien en este tipo de contratos, las partes concuerdan en establecer una mecánica específica para realizar los pagos, de acuerdo con la cual es el patrón quien debe realizar los descuentos directos al salario del trabajador a fin de entregarlos al instituto a través de las

entidades receptoras que actúan por cuenta y orden del instituto, en esa mecánica no se prevé un domicilio específico en el que el trabajador pueda realizar directamente sus pagos en caso de que por alguna circunstancia distinta a las prórrogas contempladas en la ley esa mecánica no tenga operatividad, de tal que en ese sentido, no puede considerarse que para ese específico supuesto las partes hayan convenido otra cosa.

- La salvedad relativa a que de la ley se desprenda lo contrario no tiene aplicación, porque atendiendo al texto de la ley, en este caso el Código Civil del Estado, de cualquier manera se tendría que concluir que cobra aplicación la regla general de que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor.

Ello es así, pues aun y cuando el crédito otorgado a un trabajador por el \*\*\*\*\* sea con la finalidad de que el trabajador pueda adquirir en propiedad una vivienda y, por ende, dicho crédito se encuentre vinculado a un contrato de compraventa, no se debe perder de vista que el contrato que rige la relación contractual entre el instituto mencionado y el trabajador derivada de ese crédito, tiene sustento en un contrato de mutuo con interés y, que por ende, en todo caso obraría aplicación lo dispuesto en el numeral 2258, fracción II, del Código Civil vigente del Estado, que es concordante con la regla general establecida en el artículo 1953 del propio ordenamiento, pues de acuerdo al numeral citado en primer término, si no se ha señalado lugar para restituir lo prestado y el préstamo consiste en dinero, la restitución debe hacerse en el domicilio del deudor.

- La salvedad relativa a que de las circunstancias o la naturaleza de la obligación se desprenda lo contrario, no puede tener aplicación en los contratos de mutuo con interés celebrados

entre un trabajador y el \*\*\*\*\*, ello es así, porque si se atiende a las circunstancias que pueden rodear el incumplimiento de ese contrato, la naturaleza de éste y de las obligaciones asumidas en él, para no violentar los derechos laborales y sociales que se vinculan a ese tipo de contrato, se tendría que concluir que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; y que, por ende, no puede operar la mora *solvendi ex re*, también conocida como mora automática.

Se estima de esa manera, pues si se tiene en cuenta que ese tipo de contrato, no sólo permite concretar una prestación de carácter laboral, sino que además cumple con una función de carácter social al permitir que el trabajador y su familia gocen de una vivienda digna y decorosa, a efecto de que dichos derechos reconocidos a nivel constitucional e internacional, no resulten lesionados o transgredidos, resulta preponderante tener en cuenta todas las circunstancias o hipótesis que de facto pueden dar lugar a que el instituto actor considere que el trabajador ha incumplido con su obligación de pago.

Ello es así, pues es evidente que en términos generales, para el instituto se actualizaría un incumplimiento en la obligación de pago por parte del acreditado, cuando el patrón no entrega los descuentos realizados al salario del trabajador, y éste tampoco realiza de manera directa el pago de las mensualidades acordadas, a pesar de no gozar de alguna prórroga.

No obstante, estimar que la actualización de esa hipótesis por sí sola es suficiente para considerar que el trabajador ha incumplido con su obligación de pago, y que, por tanto, es innecesario algún requerimiento por parte del acreedor al trabajador acreditado para que éste incurra en mora, sería un error que necesariamente

trascendería al goce de los derechos de carácter laboral y social que se relacionan con ese tipo de contratos, pues pueden existir casos en los que el patrón no cumpla con la obligación que se deriva para él de la celebración del contrato en el sentido de realizar descuentos al salario del trabajador a efectos de enterarlos al instituto, o que en concordancia con la mecánica de pago establecida en el contrato, el patrón sí esté realizando descuentos directos al salario del trabajador, pero a pesar de ello no cumpla con la obligación de enterarlos al \*\*\*\*\*, a través de las entidades receptoras que actúan por cuenta y orden del mencionado instituto; y que como consecuencia, ignorante de esa situación, el trabajador tampoco realice de manera directa los pagos de las mensualidades acordadas.

Así, ante la sola posibilidad de que eso pueda ocurrir, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado como preciso que cuando el \*\*\*\*\* estime que un trabajador ha incumplido con su obligación de pago, éste sea requerido de pago en su domicilio, ello no sólo por la ausencia del señalamiento de un lugar específico para realizarlo, sino porque además de darse el caso de que el patrón sea quien esté incumpliendo con la obligación que tiene a su cargo, en el sentido de enterar al instituto los descuentos realizados al salario del trabajador, éste, sin necesidad de que exista una controversia planteada en su contra, podría demostrar que sí ha cumplido con sus pagos, y que en todo caso, fue el patrón quien incumplió con una obligación a su cargo.

Aunado a que respecto al caso que nos ocupa, las partes no establecieron un lugar específico para que realizara el pago el trabajador demandado en caso de no encontrarse sujeto a una relación laboral.



Así considerar lo contrario, es decir, que el trabajador no tiene que ser requerido de pago en su domicilio, implicaría negarle la posibilidad de demostrar sin necesidad de ir a juicio una situación que de facto puede ocurrir y que incluso fue prevista en el Reglamento para Imponer Multas por Incumplimiento de Obligaciones que la ley del instituto y su reglamento establecen a cargo de los patrones, entre ellas la relativa a la omisión total o parcial de enterar al instituto los descuentos efectuados al salario del trabajador.

Atendido a lo anterior, por las circunstancias que pueden rodear el incumplimiento de las obligaciones a cargo del trabajador, por la naturaleza de esas obligaciones, los derechos que se vinculan a ese contrato y la función social que éste desempeña, se debe concluir que cuando en ese tipo de contratos no se señala un lugar específico de pago ni se acredita que hubiere terminado con su relación laboral, para la hipótesis en que por alguna razón no tenga aplicación la mecánica de pago establecida a través de descuento al salario del trabajador, necesariamente debe tener aplicación la regla general prevista en el numeral 1953 del Código Civil vigente del Estado, de acuerdo con la cual el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, pues ello es acorde a la naturaleza y función del contrato; además, considerar lo contrario y que, por ende, en ese tipo de contratos a pesar de no haberse señalado un lugar específico de pago, y no haberse acreditado que se hubiere separado de la relación laboral con la que inicio la vigencia del contrato, puede operar la mora automática, sería tanto como desconocer situaciones que de facto se pueden dar en perjuicio del trabajador acreditado, las cuales pueden dar lugar a transgredir aun cuando sea de

manera indirecta, los derechos laborales y sociales que se vinculan a ese tipo de contratos, derechos que al tener también vinculación con el derecho humano reconocido en el artículo 11, apartado 1, del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, obligan a toda autoridad, en términos de lo dispuesto en el artículo 1° constitucional, a adoptar en cumplimiento a la ejecutoria dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las medidas necesarias a efecto de asegurar su efectiva protección, de ahí que por ese motivo, no puede cobrar aplicación la salvedad que se analiza, máxime que fue pactado de forma diversa por las partes en el fundatorio de la acción.

Pues conforme al Código Civil vigente del Estado cuando en un contrato de apertura de crédito con interés celebrado entre un trabajador y el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA**, no se establece un lugar específico de pago en que el acreditado puede realizar directamente los pagos al acreedor, porque no tenga aplicación la mecánica de descuentos directos al salario establecida en él, y no se está en el supuesto de una prórroga, además de encontrarse sujeto a una relación laboral atendiendo a los archivos con los que cuenta la actora, al estar obligados los patrones a dar un aviso de baja, cobra aplicación la regla general de la legislación citada, conforme a la cual el pago previsto en el artículo 1953 del ordenamiento legal señalado, debe realizarse en el domicilio del deudor, en tanto que no se actualiza ninguna de las salvedades previstas en dicho artículo.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la tesis número 1a./J. 64/2013 (10a.), al resolver la contradicción de tesis 32/2013,

publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XXIII, agosto de dos mil trece, tomo 1, de la materia civil, página cuatrocientos treinta y tres de la Décima Época, con número de registro 2004176, el cual a la letra establece:

**CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS CELEBRADO ENTRE UN TRABAJADOR Y EL \*\*\*\*\*. EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES DEBE REQUERIRSE EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR ANTES DE QUE PUEDA CONSIDERARSE QUE INCURRIÓ EN MORA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).** Si al celebrarse un contrato de mutuo con interés se establece una mecánica de pago, de acuerdo con la cual el patrón asume la obligación de realizar descuentos directos al salario del trabajador acreditado, para enterarlos mensualmente al \*\*\*\*\* , pero no se establece un lugar en el que el acreditado pueda cumplir con su obligación cuando por alguna razón (diversa a la prórroga) dicha mecánica no se realiza, cobra aplicación la regla general contenida en el artículo 1911 del Código Civil del Estado de México, abrogado mediante decreto publicado en la Gaceta del Gobierno de la entidad el 7 de junio de 2002, y conforme a la cual el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, lo que implica que el instituto acreedor debe constituirse en el domicilio del trabajador, a efecto de obtener el pago; por tal motivo, no puede tener aplicación la mora solvendi ex re, también conocida como mora automática, porque en todo caso, la que puede actualizarse es la mora solvendi ex personae, para lo cual es preciso que el acreditado incumpla con su obligación de pago a pesar de haber sido requerido por el acreedor. Así, aunque la regla general mencionada admite como salvedades que las partes hayan convenido otra cosa, que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, ésta no tienen aplicación, pues aunque las partes hayan pactado una mecánica de pago, si en ella no se prevé un domicilio específico en el que el acreditado pueda cumplir con su obligación cuando por alguna circunstancia esa mecánica no tenga operatividad, no puede considerarse que para ese supuesto específico las partes hayan convenido otra cosa; por otro lado, en atención a lo establecido en el texto de la ley, se tendría que concluir que

cobra aplicación la regla general citada, pues al tratarse de un contrato de mutuo con interés, en donde lo prestado consiste en dinero, su restitución ante la falta de un lugar específico para tal efecto, de acuerdo con el numeral 2241, fracción II, del propio ordenamiento abrogado, debe realizarse en el domicilio del deudor; y, finalmente, tampoco cobra aplicación la salvedad relacionada con las circunstancias y la naturaleza de la obligación, porque teniendo en cuenta que el contrato de referencia permite concretar una prestación de carácter laboral a la par de que cumple con una función de tipo social, en tanto que a través de él, el trabajador accede a un crédito barato y suficiente para que él y su familia puedan gozar de una vivienda digna y decorosa, a efecto de que dichos derechos reconocidos a nivel constitucional e internacional no resulten lesionados, deben tenerse en cuenta las circunstancias que de facto pueden dar lugar a que el instituto considere que el trabajador ha incumplido con su obligación de pago, pues de no hacerlo se incurriría en el error de no considerar la existencia de casos en los que el patrón es quien incumple con la obligación de realizar los descuentos o que aun habiéndolos realizado, no los reporte al instituto y, en consecuencia, ignorante de esa situación, el trabajador tampoco cubra los pagos directamente, por lo que ante la posibilidad de que ello ocurra, es preciso que el instituto requiera de pago al deudor en su domicilio, no sólo por la ausencia de un lugar específico para realizarlo, sino porque, además, de ser el caso que el patrón sea quien haya incumplido la obligación que para él derivase de la celebración del contrato, debe darse la oportunidad de que el trabajador, sin necesidad de entablar una controversia en su contra, pueda demostrar que ha cumplido con su obligación de pago.

De acuerdo a lo anterior, para que se actualizara la causal de vencimiento por la falta de pago de dos mensualidades consecutivas, prevista en la **cláusula vigésima inciso c)** del contrato basal y, por tanto, pudiera vencerse anticipadamente el plazo para el cumplimiento de dicho contrato, era necesario demostrar por parte del actor, además de la fecha que afirma que la

demandada dejó de cubrir sus amortizaciones, el haber requerido a la deudora por el pago de las mensualidades que se afirman no fueron cubiertas y que una vez efectuado esto, la deudora no las cubriera para poder considerar que incurrió en mora, lo que no acreditó la parte actora en el caso que nos ocupa, cuando a que del escrito inicial de demanda, ni tan siquiera se advierte que la accionante hubiere realizado lo anterior al no haberlo manifestado, que por tanto, no se encontraba en posibilidad de acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 234 y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que estarán sujetos a prueba los hechos controvertidos y que las partes se encuentran obligadas a acreditar los hechos constitutivos de su acción, luego entonces la demandada no ha incurrido en mora y en consecuencia, la demandada no se encuentra en la causa de vencimiento anticipado estipulada en la cláusula **vigésima inciso c)** del contrato basal, que es invocada por la parte actora y, ante ello, esta última no puede demandar el vencimiento anticipado del plazo, por resultar esto contrario a lo que disponen los artículos 1678, 1820 y 1975 del Código Civil vigente del Estado, así como lo señalado por esta autoridad en líneas que anteceden, en específico el criterio jurisprudencial transcrito.

No es óbice a lo anterior, que si bien es cierto, la carga de la prueba por cuanto al pago de pagos mensuales corresponde a la parte demandada y que no obstante esto **\*\*\*\*\***, no acreditó el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, se considera que no ha incurrido en mora, dado que al haberse establecido en el contrato basal una mecánica ordinaria de pago, así como el accionante encontrarse en posibilidad de acreditar una baja

respecto a la misma, no lo realizó, de ahí que atendiendo a lo estipulado por las partes en el contrato basal, así como las declaraciones realizadas por ellos al momento de celebrarlo, no se dio una hipótesis distinta y, por ende, ante el incumplimiento y teniendo en cuenta la obligación patronal de realizar el pago, debió de requerirse a la demandada a fin de que ésta incurriera en mora, siendo que ni siquiera lo manifiesta en su escrito inicial de demanda y que por tanto no se encontraba en posibilidad de acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 234 y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por lo que se sostiene que \*\*\*\*\* no ha incurrido en mora y, por ende, no le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo estipulado en el contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria base de la acción, pues su cumplimiento debe apegarse a lo estipulado por las partes de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, y en virtud de esto no procede declarar vencido el plazo convenido en el Contrato Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción para el cumplimiento de la obligación principal, como tampoco condenar a la parte demandada al pago de las prestaciones que se le reclaman, toda vez que no ha incurrido en el supuesto previsto en la **cláusula vigésima inciso c)** del contrato basal y que es en lo que se sustenta la acción ejercitada.

Consecuentemente, se determina que no procede declarar vencido el plazo estipulado en el contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, como tampoco condenar a la parte demandada al pago de las prestaciones que se le

reclaman, toda vez que no ha incurrido en mora en cuanto al pago de las amortizaciones a que se obligó en dicho contrato, por lo que, consecuentemente no procede sacar a remate el bien inmueble dado en garantía hipotecaria.

No pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato basal, se pactó un domicilio, pero lo anterior no es óbice para dictar la resolución en los términos precisados en líneas que anteceden, pues dicho domicilio no fue el pactado por las partes para el cumplimiento de la obligación de pago, es decir, al momento de celebrar el fundatorio de la acción no fue voluntad de las partes de que en caso de que el demandado no se encontrara en una relación laboral cubriera al instituto actor en su domicilio sus obligaciones de pago, así como la presunción que surgió en el sentido de que dicha demandada acreditada continuaba teniendo una relación laboral, no se surte la hipótesis contemplada en fundatorio de la acción, aunado a que no fue voluntad de las partes que en dicho domicilio tuviera que realizar el pago la demandada.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo que señalar el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual 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 considerando que la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, de donde se observa que no erogó gastos con motivo de su defensa, en consecuencia, no ha lugar a hacer condena especial por tal concepto.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolver y se resuelve:

**PRIMERO.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir la presente controversia.

**SEGUNDO.** Se declara que el actor no probó su acción.

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

**CUARTO.** No procede declarar vencido el plazo estipulado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción, para el cumplimiento de la obligación principal, como tampoco condenar a la parte demandada al pago de las prestaciones que se le reclaman, toda vez que no ha incurrido en mora en cuanto al pago de las mensualidades a que se obligó en dicho contrato.

**QUINTO.** No se hace condena especial por cuanto a los gastos y costas del juicio por las razones expuestas al final del último considerando de la presente resolución.

**SEXTO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 70, 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.

**SEPTIMO.** Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente lo sentenció y firma el licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, Juez Segundo Civil de esta Capital, por ante su Secretario de Acuerdo licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Dox fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

Se publicó en lista de acuerdos con fecha **diecisiete de noviembre de dos mil veinte**.  
Conste.

L/SPD\*