

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de marzo del dos mil veintidós.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **1598/2019** que en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** promueve el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** en contra de **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, la que se dicta bajo los siguientes:

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

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

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que

es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita acción de tal naturaleza y el inmueble se ubica en esta entidad federativa. 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 para el pago del crédito concedido mediante contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y como consecuencia el pago del crédito que se adeuda y las anexidades señaladas en el proemio de la demanda, fundándose en el incumplimiento del mismo por parte del demandado, contrato que consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado y además el pleito es entre las partes que lo celebraron, que por tanto, se dan los supuestos previstos en los artículos 549 reformado y 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, preceptos que señalan es procedente la vía hipotecaria cuando la acción consiste en el pago del crédito con garantía hipotecaria y bastando para ello que conste en escritura debidamente registrada, que el plazo se haya cumplido o que deba anticiparse, sin

necesidad de registro cuando el pleito es entre las partes que lo celebraron.

IV. La demanda la presenta la Licenciada **KAREN VANESSA SOLEDAD HERNÁNDEZ**, manifestando que lo hace en su carácter de Apoderada General para Pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y para acreditar la calidad con que se ostenta, acompaña a su demanda la documental que obra de la foja *nueve a la dieciocho* de esta causa y que tiene 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 **ciento dieciocho mil cuatrocientos seis**, libro **dos mil novecientos treinta y dos**, de fecha **veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho**, de la Notaria Pública número **Veintidós** de las de **la Ciudad de México**, acreditándose con la misma que en efecto la Licenciada **KAREN VANESSA SOLEDAD HERNÁNDEZ** es apoderada del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, 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 la mencionada profesionista, el cual se confiere por conducto del licenciado **ALEJANDRO GABRIEL CERDA ERDMANN**, en su carácter de Apoderado de dicho instituto y con facultad para hacerlo en ejercicio de dicho poder, consecuentemente la Licenciada **KAREN VANESSA SOLEDAD HERNÁNDEZ** está legitimado procesalmente

para demandar a nombre del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426, 2434 y 2446 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado, la Licenciada **KAREN VANESSA SOLEDAD HERNÁNDEZ** demanda a **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, 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 veintiocho de febrero del dos mil quince, que consta en la escritura pública número **DIECISÉIS MIL VEINTE** del volumen **TRESCIENTOS DIEZ (CCCX)** del protocolo del Notario Público número **cincuenta** de los del Estado el Licenciado **ERNESTO DÍAS REYES**, así como los plazos concedidos para el pago del crédito y sus accesorios, declarando el derecho de mi poderdante de exigir a la demandada el reembolso insoluto de capital, intereses y demás consecuencias legales previstas en la presente demanda, por haber incurrido en una de las causales de vencimiento anticipado de las establecidas en la Cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** correspondiente al Anexo “A” del mencionado contrato. Es el caso que el ahora demandado realizó 6 pagos para la amortización de su crédito; en las fechas y por las cantidades que a continuación se describen:

Año 2015

07 de marzo	\$386.35 PESOS	(trescientos ochenta
-------------	----------------	----------------------

		y seis pesos 35/100 MN)
07 de mayo	\$2,598.07 PESOS	(dos mil quinientos ochenta y nueve pesos 07/100 MN)
07 de julio	\$2,589.19 PESOS	(dos mil quinientos ochenta y nueve pesos 19/100 MN)
07 de septiembre	\$2,595.65	(dos mil quinientos noventa y cinco pesos 64/100 MN)
07 de noviembre	\$1,280.91 PESOS	(dos mil quinientos ochenta y nueve pesos 06/100 MN)

Año 2016

07 de enero	\$1,280.91 PESOS	(mil doscientos ochenta pesos 91/100 MN)
-------------	------------------	--

De los pagos que realizó la hoy demandada, únicamente la cantidad de **\$171.12 (CIENTO SETENTA Y UN PESOS 12/100 MN)** se aplicó a disminuir el saldo capital que le fue otorgado, en virtud de que el resto fue aplicado al pago de los intereses ordinarios y demás accesorios pactados en el contrato base de la acción, de conformidad con lo establecido en la **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA del Anexo "A" DEL CONTRATO**

APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que se refiere a la aplicación de pagos, de lo anterior se desprende que al restar dicha cantidad al monto del crédito otorgado que es **\$221,948.66 (DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 66/100 MN)**, da como resultado la cantidad de **\$221,777.54 (DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 54/100M.N.)** y que es la que se reclama como suerte principal.; **A)**- El pago por concepto de **INTERÉS ORDINARIOS** no cubiertos a razón de una tasa inicial del **12.0%** anual sobre saldos insolutos. Prestación, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE A LA FECHA**, hasta su total liquidación. **B)**- El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos a razón de la tasa resultante de sumar la tasa anual del **4.2%** y la tasa anual de interés ordinario, dando como resultado el **16.2%** más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo. Prestación esta, que deberá de ser cuantificada a partir de la fecha de incumplimiento y que lo es del mes de **OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE A LA FECHA**, hasta su total liquidación.; **C)** 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 **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**.; **D)** 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; **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 del Estado.

El demandado **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en observancia a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, de acuerdo al criterio jurisprudencial emitido en 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.”***

Por lo que se procede al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve y que merecen alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente en el Estado, esencialmente a las actuaciones que obran a fojas setenta y ocho a la ochenta y uno de este asunto, de las cuales se desprende que fue voluntad del demandado **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** comparecer ante este juzgado a darse por emplazado y en razón de esto la notificadora del juzgado procedió a emplazarlo de manera personal y directa, entregándole cédula de notificación en la que se insertó el mandamiento que ordenó el emplazamiento, se le entregaron copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma debidamente selladas y cotejadas por la secretaría del juzgado y se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, consecuentemente el emplazamiento que se realizó en autos para llamar a juicio al demandado se encuentra ajustado a derecho por apearse a lo que disponen los artículos 109 y 110 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

V. Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, que: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”***; en observancia a esto la parte actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su 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 **CONFESIONAL** a cargo de **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, la cual no se desahogó por causa imputable a la parte oferente, según se desprende del acta de audiencia de fecha quince de los corrientes.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada que se acompañó a la demanda y vista de la foja veinte a la cuarenta y uno de esta causa, que por corresponder al testimonio de la escritura pública número **Dieciséis mil veinte**, Volumen **CCCX**, de fecha **veintiocho de febrero del dos mil quince**, de la Notaría Pública Número **Cincuenta** de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues encuadra dentro de aquellos documentos a que se refiere la primera de dichas normas; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** en su carácter de acreditante y el demandado **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** como acreditado, por el cual el Instituto señalado le otorgó a éste un crédito por la cantidad de Doscientos veintiún mil novecientos cuarenta y ocho pesos con sesenta y seis centavos, respecto al cual el acreditado se obligó a cubrir intereses ordinarios a una tasa del doce por ciento

anual, así como a pagar éstos y el crédito dispuesto en un plazo de treinta años, contrato que se sujetó también a los demás términos y condiciones que se advierten de la documental en comento, **observándose dentro de las mismas y en específico en el Capítulo Cuarto, correspondiente a las Cláusulas Generales, el haber señalado la parte actora como domicilio convencional el ubicado en *Barranca del Muerto número doscientos ochenta, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 México, Distrito Federal.***

La **DOCUMENTAL PRIVADA** denominada "Notificación de adeudo y requerimiento de pago" que se acompañó a la demanda y que obra a foja ocho de esta causa, a la cual no se le concede ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, primeramente porque en su elaboración no intervino el demandado y por ende encuadra dentro de aquellos documentos a que se refiere la norma adjetiva señalada, sin que su contenido se justifique con otros elementos de prueba, y en segundo lugar, porque del texto de la documental en comento no se desprende notificación alguna al demandado, pues no se indica con quien se entendió, si fue con el propio demandado o con alguna otra persona, además no se desprende de la misma cual es el saldo del adeudo que supuestamente se notificó al demandado, ni por qué cantidad se le requirió, todo lo cual da sustento para no concederle valor a la prueba señalada.

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, dado el alcance probatorio que se concedió a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Además obra la confesión expresa que vierte en el proemio de su demanda, en donde manifiesta **que el demandado realizó seis pagos por un monto total de diez mil setecientos pesos y si bien señala que de ello únicamente aplicó a capital la cantidad de ciento setenta y un pesos con doce centavos y que el diferencial lo aplicó a intereses ordinarios y demás accesorios pactados, es de considerar que no establece el monto de los intereses, como tampoco tasa que consideró (si la ordinaria o moratoria) y sin describir los demás accesorios a que aplicó ese diferencial, todo lo cual es necesario para que se permita al demandado verificar que la parcialidades que pagó se aplicaron en términos de lo pactado en el contrato basal.**

Por otra parte, se observa que la parte actora menciona en el punto noveno de hechos de su demanda, **el haber requerido al demandado en su domicilio por el cumplimiento de su obligación de pago derivada del contrato basal y que lo realizó en el domicilio del demandado, siendo la última el dos de septiembre del dos mil diecinueve,** sin justificar esto con prueba idónea alguna y de lo cual resulta presunción grave de que no

requirió al demandado en su domicilio particular por el pago de las amortizaciones no cubiertas.

La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO**, esencialmente la humana que se desprende de lo estipulado en la carátula denominada "Carta de Condiciones Financieras Definitivas" y "Condiciones Generales de Contratación" en cuya cláusula NOVENA inciso "B" párrafo cuarto, de ésta última, se pactó lo siguiente: *"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 Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y el Trabajador deberá cubrir directamente las amortizaciones mensuales al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en el domicilio convencional señalado por éste en este contrato o en el que señalare substitutivamente 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 **INFONAVIT** le indique a través del estado de cuenta mensual correspondiente al Periodo 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 **INFONAVIT** indique al Trabajador mediante la previa notificación que deberá realizar en el domicilio convencional del Trabajador de la nueva forma de pago que establezca.-..."* no obstante lo anterior, la parte

actora no señaló domicilio en esta ciudad capital para el cumplimiento de la obligación de pago por parte del demandado, pues el indicado en la Documental Pública base de la acción se ubica en "**Barranca del Muerto 280, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 01029 México, Distrito Federal**" lo cual no es válido pues dicho domicilio resulta contrario a las buenas costumbres, de donde se infiere que debe ser un domicilio que permita el pago sin que resulte tan gravoso al obligado, pues considerar como lugar de pago el antes indicado, le resultaría más gravoso al demandado el trasladarse al lugar señalado para cumplir con su obligación que la amortización a pagar y además resultaría contrario a lo que disponen los artículos 1814 y 1955 del Código Civil vigente del Estado, de donde surge presunción grave de que no le es imputable al demandado la falta de cumplimiento de la obligación de pago; 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 del alcance probatorio que fue otorgado a los elementos de prueba aportados por la parte actora, ha lugar a determinar que dicha parte no acredita los elementos de procedibilidad de la acción intentada, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

El artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado, dispone que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, más da derecho a este, en caso de incumplimiento de la

obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes; de este precepto legal se desprende como elementos de la acción de pago de crédito con garantía hipotecaria, los siguientes:

a) La existencia de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, celebrado entre las partes del juicio;

b) El demostrar cuál es el adeudo que en cantidad líquida se tiene respecto del crédito que la hipoteca garantiza; y

c) Que sea exigible, por haberse cumplido el plazo, por disposición de la ley o bien por vencimiento anticipado que derive de causa convencional justificada.

En el caso que nos ocupa, la parte actora ha acreditado la existencia del contrato base de su acción, con las documentales que acompañó a su demanda y obran de la foja *veinte a la cuarenta y uno de este asunto*, al demostrar con las mismas que el veintiocho de febrero del dos mil quince, la parte demandada celebró con el actor un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, de una parte y en calidad de acreedor el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y de la otra parte el demandado **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** como acreditado, por el cual el acreedor otorgó a éste **un crédito por la cantidad de Doscientos veintiún mil novecientos cuarenta y ocho pesos con sesenta y seis centavos**, además el haberse obligado el demandado

al pago de intereses ordinarios, así como a cubrir estos y el crédito mediante pagos mensuales consecutivos en un plazo de treinta años, también que de no pagar los intereses ordinarios cubriría intereses moratorios, lo cual se desprende de la carátula denominada "Carta de Condiciones Financieras Definitivas" y "Condiciones Generales de Contratación" cláusulas Quinta, Octava, Novena inciso B), párrafo cuarto, Décima, Décima segunda y Vigésima primera y que forman parte del contrato basal.

Sin embargo, no se han acreditado los demás elementos para la procedencia de la acción y relativos a la cantidad líquida que se adeuda y que la misma sea exigible, en observancia a lo siguiente:

En cuanto a la cantidad líquida que se adeuda sobre el crédito otorgado, *se desconoce esto*, dado que la parte actora señala en su demanda como adeudo del crédito otorgado, la cantidad de *Doscientos veintiún mil setecientos setenta y siete con cincuenta y cuatro centavos* y del contrato basal se desprende que el crédito que le otorgó y del cual dispuso el demandado para la compra del inmueble dado en garantía hipotecaria, la cantidad de *Doscientos veintiún mil novecientos cuarenta y ocho pesos con sesenta y seis centavos*, existiendo una diferencia de **ciento setenta y un pesos con doce centavos**, esto no obstante de que el actor confiesa que el demandado realizó seis pagos por un monto total de **DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON CUARENTA Y OCHO**

CENTAVOS, y si bien señala **que la diferencia lo aplicó a intereses ordinarios y demás accesorios pactados, sin especificar el monto de los intereses, como tampoco tasa que consideró (si la ordinaria o moratoria) y sin describir los demás accesorios a que aplicó ese diferencial, todo lo cual es necesario para que se permita al demandado verificar que la parcialidades que pagó se aplicaron en términos de lo pactado en el contrato basal,** por lo que se desconoce cuál es el monto real que la parte demandada adeuda sobre el crédito reclamado y no puede darse por cierto lo afirmado por la parte actora, dado que sería contrario a lo previsto por el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado, de dejar a su arbitrio la aplicación de los pagos efectuados por el demandado.

Además de lo anterior, al valorar las pruebas aportadas y esencialmente al hacer referencia a la Instrumental y Presuncional, se ha establecido que las partes no señalaron domicilio en esta ciudad para el cumplimiento de la obligación de pago y que el indicado es contrario a las buenas costumbres, pues se ubica en **la ciudad de México** y le sería más gravoso al demandado cubrir los gastos para trasladarse a dicho lugar a cumplir con su obligación de pago y el monto de la amortización, por lo que ante esto y al no señalar domicilio en esta ciudad que fue donde se celebró el contrato basal y se daría su cumplimiento, se considera que debe atenderse a la regla general prevista por el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, precepto del cual se desprende que al no indicarse lugar de pago, éste debe efectuarse en el domicilio del deudor,

por tanto, la actora tenía la obligación de acudir al domicilio de la parte demandada a requerirla por el pago de las amortizaciones insolutas y al no probar esto, es por lo que se sostiene que **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** no ha incurrido en mora y por ende.

En mérito de lo expuesto, ha lugar a declarar que no le asiste derecho a la parte actora para demandar el vencimiento anticipado del plazo estipulado en el contrato base de la acción, pues en su cumplimiento debe observarse lo previsto en los artículos 1814, 1953 y 1955 del Código Civil vigente del Estado, y en virtud de esto no procede declarar vencido el plazo que de común acuerdo fijaron las partes en el contrato fundatorio 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 el demandado no ha incurrido en el supuesto previsto en la cláusula vigésima primera inciso c) de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte del contrato basal y que es en lo que se sustenta la acción ejercitada; y además la parte actora no probó la cantidad líquida que adeuda el demandado. Cobrando aplicación al caso el siguiente criterio jurisprudencial: **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS CELEBRADO ENTRE UN TRABAJADOR Y EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. 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 **Instituto del**

Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 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, éstas 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 en 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. Libro XXIII. Agosto de 2013. Tomo 1. Pag. 433. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Décima Época. Tesis: 1ª/J. 64/2013. Registro: 2004176. CONTRADICCIÓN DE TESIS 32/2013.

Así las cosas, lo procedente es determinar que en el caso no se da la hipótesis prevista por el artículo 2769 del Código Civil vigente del Estado y, por tanto, ***no procede condenar al demandado GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ al pago de la cantidad que se le reclama, ni a las anexidades que como consecuencia de aquellas se exigen, de donde también deriva lo improcedente de sacar a remate el inmueble dado en garantía hipotecaria.***

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 el demandado 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 1º, 2º, 3º, 12, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción III, 223 al 228, 551, 555, 558 al 560-F y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Se declara procedente la vía especial hipotecaria propuesta por la parte actora y que en ella ésta no probó su acción.

SEGUNDO. Que el demandado **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. No procede condenar al demandado al pago de las prestaciones que se les reclaman en el proemio de la demanda, toda vez que el demandado no incurrió en mora y la parte actora no acreditó el adeudo en cantidad líquida que el demandado **GABRIEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ** tiene respecto del crédito que le fue otorgado mediante el contrato base de la acción.

CUARTO. No se hace condena especial por cuanto a los gastos y costas del presente juicio.

QUINTO. 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 1°, 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.

SEXTO. Notifíquese personalmente.

A S Í, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **siete de marzo de dos mil veintidós**.
L'APM/shr.