

3.- “Ciudad Judicial Puebla, a seis de noviembre de dos mil diecinueve.

V I S T O S los autos del expediente número **437/2019/5C** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** relativa al **JUICIO ORDINARIO CIVIL DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y POR CONSECUENCIA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO**, promovido por ***** , en contra de ***** , la parte actora, señaló como domicilio para recibir las notificaciones personales que le corresponden el que de autos se advierte; la parte demandada no compareció a juicio a oponer excepciones; y

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

I. Esta Autoridad es competente para conocer y fallar en primera instancia del Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 106 y 108 del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Puebla, 2, 5, 34 y 39, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II. Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, previo el análisis de la acción deducida, este Tribunal apreciará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales del juicio y los presupuestos procesales a que se

refiere esta ley, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes.

Se destaca que, en el presente asunto judicial en estudio, se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce, así como los presupuestos procesales relativos a la competencia del Tribunal, el interés jurídico, la capacidad, la personalidad, la legitimación en la causa; finalmente, no existen violaciones que vicien los actos concretos de procedimiento.

III. El interés jurídico de ***** , se encuentra demostrado al tenor de la copia certificada del instrumento público número trece mil trescientos dos, volumen trescientos cuarenta y dos, de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, que contiene, entre otros actos el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, que celebra por una parte, el instituto del fondo de la vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), a través de su representante legal, en carácter acreedor, y por otra ***** , en su calidad de acreditada, mediante el cual dicha institución le otorgó un crédito por (179) CIENTO SETENTA Y NUEVE VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, para la adquisición de la **VIVIENDA EN CONDOMINIO ******* .

Así como con la copia certificada del instrumento público número veinticuatro mil ciento ochenta, libro setecientos sesenta y cinco, de fecha doce de enero de dos mil seis, de la notaria pública número doscientos veintisiete del distrito federal, que contiene la protocolización del contrato de cesión onerosa de crédito y derechos derivados de los

mismos, que celebra por una parte ***** a través de su representante legal, como cedente y por otra parte *****, como cesionaria, con fundamento en el artículo 101 del código de procedimientos civiles para el estado.

IV. La capacidad de *****, se encuentra demostrada, toda vez que constituye una presunción legal que opera en su favor, misma que no se encuentra desvirtuada con ningún medio de prueba, al ser la aptitud jurídica en que se encuentra una persona para comparecer a juicio, como lo preceptúan los artículos 33 y 36 fracción II del Código Civil del Estado y 102 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

V. La personalidad de *****, se encuentra acreditada en autos, al comparecer a juicio en su carácter de Apoderado Legal de Apoderado Legal de*****, al tenor de la copia certificada del Instrumento Número Seis Mil Cuatrocientos Cuarenta, libro Ciento Cuarenta y Dos, de fecha veintisiete de junio de dos mil once, otorgada ante la fe del notario público número Doscientos Cuarenta y Nueve del Distrito Federal, de la que se desprende el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado en su favor en carácter de Apoderado Legal de *****, para demandar en la vía Ordinaria Civil el cumplimiento de las prestaciones que reclama, como lo preceptúa el diverso 103 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece: *“La personalidad, es la facultad para intervenir en los procedimientos judiciales, ya sea compareciendo por derecho propio, ya como representante de otro.”*

VI. La legitimación activa de ***** , se encuentra acreditada en autos, ya que la acción se ejercita el representante del titular del derecho para demandar en la vía Ordinaria Civil el cumplimiento de las prestaciones que reclama, con fundamento en el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII. La sentencia que ahora se dicta tratará únicamente de la acción principal, toda vez que la parte demandada no compareció a juicio; por tanto, para que la parte actora obtenga sentencia favorable, es necesario que acredite los elementos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VIII. En el presente caso ***** , promovió en la Vía Ordinaria Civil Juicio de Rescisión de Contrato de Otorgamiento de Crédito y por consecuencia el vencimiento anticipado del plazo para el pago, en contra de ***** , argumentando, en síntesis, lo siguiente:

Con fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro el instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores (INFONAVIT), con el carácter de acreditante celebros contrato con ***** , en su calidad de parte acreditada, un contrato de crédito con garantía hipotecaria, mediante el cual dicha institución otorgo a un crédito por (179) CIENTO SETENTA Y NUEVE VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.

Para acreditar lo antes narrado exhibe el instrumento número trece mil trescientos dos, volumen trecientos cuarenta y dos de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio de la ciudad de Puebla.

Que según se desprende de dicho instrumento, el acreditante de referencia se obligó a destinar y destino el importe del crédito concedido al pago de las cargas financieras y al pago del precio de la operación traslativa de dominio consignada en el contrato base de la acción respecto de la vivienda en **CONDominio MARCADO** ***** cuyas medidas y colindancias y demás datos de identificación de señalan pormenorizadamente en la parte declarativa del contrato relativo a la indicada operación traslativa de dominio.

Por otra parte, es importante invocar que el acreditado se obligó expresamente a pagar al acreedor con motivo del crédito ejercido, una tasa de interés que fluctuara entre el cuatro y el ocho por ciento sobre saldos insolutos, dependiendo del salario integrado

Y para el caso de que la acreditada no cubriera oportunamente a mi representada las amortizaciones del crédito ejercido se obligó a pagar intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual, que expresarían en múltiplos del salario mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la omisión y se traducirán a términos monetarios tomando como base ese salario a la fecha de pago, según lo pactado en la cláusula TERCERA del mismo contrato de crédito que se comenta en párrafos que anteceden.

El crédito no pagado al acreditante lo intereses ordinarios generados durante los periodos que habrá se señalarse, así mimo tampoco ha pagado intereses moratorios que ha devengado por incumplimiento, por tal motivo mediante esta demanda le reclaman interese ya vencidos como lo que se sigan venciendo hasta la fecha de pago de la suerte principal reclamada, los cuales serán cuantificados en la etapa procesal oportuna.

En la cláusula SEGUNDA de este contrato se infiere que el acreditado se obligó a pagar 360 amortizaciones mensuales efectivas equivalentes bimestrales dentro de un plazo de treinta años en la forma y términos pactados para tal efecto acepto pagar dicho crédito mediante el pago del mismo número de veces de salario mínimo mensual vigente al momento de efectuar la amortización respectiva.

En la tercera cláusula del contrato de crédito el acreditante se obligó en primer término a pagar durante el plazo del contrato, el crédito que se le concedió y sus intereses mediante descuentos que su patrón habría de efectuar al salario integrado que percibiera y hasta por el porcentaje establecido clausula. Ahora bien, en esta misma clausula quedo asentado la autorización del acreditado para que su patrón efectuara los descuentos de su salario integrado de acuerdo a la proporcionalidad con la que le pagara dicha prestación laboral, con el fin de cubrir abonos a la amortización respectiva del crédito otorgado y sus intereses. Así como también plasmo en la misma cláusula que si la deudora dejaba de percibir su salario por cualquier causa, entonces tendría la obligación de pagar directamente el crédito a su cargo.

En la cláusula segunda del apartado de disposiciones comunes a los capítulos que anteceden, del documento fundatorio de la acción, se someten a la competencia de los tribunales del Estado de Puebla, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponder por razón de su domicilio presente o futuro o de la ubicación del inmueble.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con fecha doce de enero de dos mil seis, se llevó a cabo la protocolización del contrato de cesión onerosa de créditos y derivados de los mismos, celebro entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su calidad de cedente y Recuperadora de Deuda Hipotecaria Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable en su calidad de Cesionaria, como consta en el instrumento notarial número veinticuatro mil ciento ochenta, libro setecientos sesenta y cinco, tirado por el Notario Público número doscientos veintisiete del Distrito Federal y como consta en el anexo del citado instrumento notarial ***** adquiere todos y cada uno de los derechos y obligaciones del crédito, a nombre de la hoy demandada.

En la cláusula octava del contrato las partes plasmaron su expresa voluntad para rescindir dicha convención contractual al actualizarse cualquiera de las causales en este apartado, de las cuales, para los efectos de la acción intentada, retomo las siguientes: la prevista en el primer punto de esta cláusula en donde se prevé como **causal la falta de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año las amortizaciones del crédito y sus intereses**, sin

perjuicio de la facultad de la acreditante de requerir al trabajador por dichos pagos y por los intereses moratorios

Con fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciséis la demandada, fue requerida de pago extrajudicialmente en su domicilio, tendiente a que cumpla con las obligaciones derivadas del contrato de crédito constitutivo de la acción que se intenta, sin embargo tales testigos y requerimiento hasta este momento ha resultado infructuosos en virtud del desinterés y la negativa de los deudores.

Y por último la hoy demandada ***** fue requerida judicialmente la cesión de derechos en fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciséis.

IX. Por auto de fecha diez de septiembre dos mil diecinueve, toda vez que ***** no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, se le tuvo por contestada la misma en sentido negativo, y se admitieron como pruebas de la parte actora las siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en la copia certificada del Instrumento Número Seis Mil Cuatrocientos Cuarenta, libro Ciento Cuarenta y Dos, de fecha veintisiete de junio de dos mil once, otorgada ante la fe del notario público número Doscientos Cuarenta y Nueve del Distrito Federal, de la que se desprende el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado en favor de ***** por el representante legal de ***** , documental a la que se le concede pleno

valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en la copia certificada del Instrumento Público número trece mil trescientos dos, volumen número trescientos cuarenta y dos, de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, que contiene entre otros actos, el Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, que otorga el *****a través de su representante legal, en favor de ***** , por la cantidad de 179 VSM (CIENTO SETENTA Y NUEVE VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL), para la adquisición respecto de la **VIVIENDA EN CONDOMINIO ******* documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente la copia certificada del Instrumento Público Número veinticuatro mil ciento ochenta, Libro setecientos sesenta y cinco, de fecha doce de enero de dos mil seis, que contiene, la Protocolización del Contrato de Cesión Onerosa de Crédito y Derechos Derivados de los Mismos, que celebra por un parte el ***** como cedente, por otra parte ***** como Cesionaria, documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en el estado de cuenta de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, expedida por ***** , contador público de ***** respecto del

crédito número 9433921394, a nombre de ***** , documental que al provenir de las partes y no haberse objetado hace prueba plena de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en el requerimiento de pago de fecha diecinueve de febrero del año dos mil dieciséis, signado por ***** , apoderado legal de ***** ., realizado a ***** documental que al provenir de las partes y no haberse objetado hace prueba plena de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES. Consistente en las actuaciones practicadas en el juicio, probanza a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. En los términos ofrecidos, misma que hace prueba plena con apoyo en los artículos 350 y 351 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

X. La acción de Rescisión del Contrato de Otorgamiento de Crédito y por Consecuencia, el Vencimiento Anticipado del Plazo, deducida por ***** , tiene su fundamento en los artículos 1437, 1446 y 2004 del Código Civil del Estado, supuestos normativos que literalmente expresan:

Artículo 1437. Contrato es el convenio que crea o transfiere obligaciones o derechos.

Artículo 1446. Los contratos legalmente celebrados obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

Artículo 2004. Los contratos legalmente celebrados serán puntualmente cumplidos, y no podrán revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los contratantes, salvo las excepciones consignadas en la ley.

En el caso concreto, el documento fundatorio de la acción hace fe, salvo prueba en contrario en el juicio respectivo, conforme lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en virtud de que el Instituto puede realizar, entre otras operaciones, las de otorgar créditos a sus trabajadores afiliados.

En virtud del crédito otorgado, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición de la parte acreditada para que este último haga uso de los créditos concedidos en la forma, términos y condiciones convenidas, quedando obligado el acreditado a restituir a la parte acreditante la suma de dinero que disponga, y en todo caso, a pagar los intereses, prestaciones y gastos que se estipulan en el referido contrato.

El derecho de exigir el cumplimiento del contrato únicamente existe cuando subsiste la relación contractual, por tanto, para que la acción deducida proceda, es necesario que la parte actora acredite los siguientes elementos:

I. La existencia del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria;

- a) La existencia de la obligación de pago a cargo de la parte demandada; y,
- b) El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por parte del obligado.

De las actuaciones judiciales practicadas en el presente juicio a las que se les asigna valor probatorio pleno y de las pruebas aportadas, con fundamento en el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esta Autoridad llega a la convicción que la acción de Rescisión de Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, propuesta por ***** , se encuentra acreditada en el presente juicio, por las razones de índole legal siguientes:

En relación al primero de los elementos de la acción se encuentra acreditado con la copia certificada del Instrumento Público número trece mil trescientos dos, instrumento público número cuarenta y dos, de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, que contiene, Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebra el *****a través de su representante legal y por otra parte ***** , en su carácter de trabajador, por la cantidad de 179 (CIENTO SETENTA Y NUEVE VECES EL SALARIO MÍNIMO

MENSUAL), para la adquisición de la **VIVIENDA EN CONDOMINIO**

*****.

De la documental en cita, se advierte en la cláusula PRIMERA del Capítulo cuarto del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), otorgó a la demandada ***** , el crédito número 9433921394, por la cantidad de ciento setenta y nueve veces el salario mínimo mensual, equivalente en el momento de la firma del contrato, la suma de \$83,157.89 (Ochenta y Tres Mil Ciento Cincuenta y Siete Pesos Con Ochenta y Nueve Centavos Moneda Nacional); que el trabajador destinaría para la adquisición del inmueble que se identifica como **VIVIENDA EN CONDOMINIO** ***** , cantidad que sería cubierta en un plazo de treinta años, contados a partir del día siguiente de aquel en que el patrón haya recibido el aviso de retención respectivo; de igual manera, convinieron el pago de los intereses ordinarios e intereses moratorios en la forma y términos fijados en la cláusula TERCERA denominada “Amortización”, del capítulo CUARTO del contrato de mérito, con lo que queda evidenciado el primero de los elementos.

Por lo que hace al segundo y tercero de los elementos, consistente en la existencia de la obligación de pago a cargo de la parte demandada y el incumplimiento del contrato por parte del obligado, de igual manera se encuentran acreditados, toda vez que del Requerimiento de Pago expedida por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderada Legal de ***** ., de fecha

diecinueve de febrero de dos mil dieciséis, se advierte que la demandada ***** , ha dejado de pagar oportuna y puntualmente el crédito número 9433921394, a razón de más de dos pagos de amortizaciones omisas, presentando un monto por la cantidad de \$935,490.70 (NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS CON SETENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL), en los términos pactados en la cláusula OCTAVA denominada “Causales de Rescisión”, numeral 1), es la prueba de la existencia de la obligación del deudor de pagar las parcialidades a que se comprometió en las cláusulas del contrato de mérito, ya que el trabajador se obligó a amortizar el monto del crédito otorgado en los términos establecidos en el apartado denominado “Estipulaciones” del citado contrato base de la acción, aceptando y autorizando expresamente a su patrón para que, a partir del día siguiente al que recibiera el aviso de retención de descuentos, empezara a realizar los descuentos de su salario base de aportación de acuerdo a la periodicidad con que se pague el salario para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito otorgado; aceptando que en caso de omisión en el pago de las amortizaciones, cubriría al INFONAVIT un interés ordinario y moratorio, en los términos convenidos en la cláusula TERCERA, punto tres, del contrato de mérito.

De igual forma, las partes convinieron en la cláusula QUINTA, que el trabajador gozaría de las prórrogas previstas en los artículos 41 y 51 de la Ley del INFONAVIT, debiendo dar aviso de las mismas al propio Instituto dentro del plazo y términos de los citados preceptos, no obstante, dentro de las causales que enuncia cláusula

OCTAVA en el numeral 4), también es la prueba de la existencia de la obligación si el trabajador no da aviso por escrito al INFONAVIT, en el caso de que cambie de patrón o deje de percibir su salario por cualquier causa, dentro de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se dé el hecho.

Finalmente, en la mencionada cláusula antes citada, se establecieron las causales de rescisión del contrato, en las que, entre otras, el INFONAVIT, podría dar por rescindido el contrato sin necesidad de declaración judicial previa, si el trabajador deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el transcurso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula antes citada.

Por tanto, el incumplimiento de la parte demandada en relación al pago de todas y cada una de las obligaciones a que se comprometió en el contrato fundatorio de la acción, es la prueba fundamental para exigir la rescisión del mismo, ya que exigir tal prueba en este caso al acreedor, equivaldría a obligarlo a probar una negación, lo cual es contrario al principio de prueba consagrado en el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

En consecuencia, el Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, reúne los requisitos de existencia y validez a que se refieren los numerales 1449 y 1450 del Código Civil del Estado, de igual forma, la existencia de una obligación de pago a cargo de la parte demandada en su carácter de acreditada, y, finalmente, el incumplimiento de la parte demandada para justificar el pago reclamado; luego entonces, si la rescisión procede cuando el

trabajador deja de cumplir por causas imputables dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el plazo de un año, es indudable que la acción ejercitada se encuentra legalmente justificada, al quedar plenamente satisfechos los extremos que se requieren para que la acción de rescisión proceda, en términos de lo que disponen los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

En tal virtud, si las partes convinieron la forma en que se daría por rescindido el crédito otorgado, con fundamento en el numeral 1446 de Código Civil del Estado, que establece que en los contratos legalmente celebrados las partes se obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino a todas sus consecuencias jurídicas, en consecuencia, si la parte acreditada se obligó en los términos pactados en el Contrato de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, lógico es, que existió aceptación con lo convenido en cuanto a la forma de dar por rescindidas las obligaciones a cargo de la parte demandada. Tiene aplicación la Tesis Aislada (Común) Tesis: VI.2o.28 K, sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible a página 982 del Tomo III, marzo de 1996, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro y texto siguiente: **“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.** - El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.

XI. En consecuencia, se concluye que la acción ejercitada por ***** , se encuentra acreditada, por tanto, lo procedente es que esta Autoridad dé por rescindido el Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, así

como dar por cancelado el crédito otorgado, declarando probada la acción ordinaria deducida; como consecuencia, será procedente condenar a la parte demandada ***** , a pagar en favor de la parte actora por su representación, las prestaciones siguientes:

A) El pago equivalente a **176.8341 (CIENTO SETENTA Y SEIS PUNTO OCHO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y UNO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL EN EL DISTRITO FEDERAL)**, mismo que su equivalente en moneda nacional corresponde a \$454,197.67 (cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ciento noventa y siete pesos con sesenta y siete centavos moneda nacional), en términos de la cláusula primera, capítulo cuarto, relativo al otorgamiento de crédito con constitución de Garantía Hipotecaria, por concepto de capital del crédito otorgado, mismo que deberá actualizarse en la fecha de pago del adeudo reclamado.

B). El pago de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de una tasa del **4% (CUATRO POR CIENTO) ANUAL**, 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 Salarios Mínimos, en términos de la cláusula PRIMERA del capítulo cuarto, relativo al Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, exhibido como fundatorio de la acción.

C). El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos, a razón del **9% (NUEVE POR CIENTO) ANUAL**, más lo 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 Salarios Mínimos, en términos de la cláusula TERCERA punto número tres, del capítulo cuarto, relativo al Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, exhibido como fundatorio de la acción.

Pagos que deberá realizar la parte demandada dentro del término de tres días siguientes de aquel en que cause ejecutoria esta resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas dentro del presente juicio.

XII. Se condena a la parte demandada aplicar en favor de ***** la garantía hipotecaria que se constituyó sobre el bien inmueble objeto de la compraventa. Esto con fundamento en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla

XIII. Congruente con el punto anterior, respecto a las prestaciones que hace valer la parte actora por su representación marcada en los incisos B), F) y G), no se hace condenación alguna, toda vez que fue procedente condenar a la parte demandada al pago de la suerte principal, intereses ordinarios e intereses moratorios, en los términos pactados del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, exhibido como fundatorio de la acción, por lo tanto las prestaciones indicadas deberán ser materia de

ejecución de sentencia en los términos previstos por el artículo 435 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

XIV. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, es procedente condenar a la parte demandada al pago de los gastos y costas, dado que no obtendrá sentencia favorable.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se **resuelve**:

PRIMERO. Esta Autoridad fue competente para conocer y fallar en primera instancia del presente juicio.

SEGUNDO. La parte actora ***** , probo la acción de Rescisión del Contrato de Apertura de Otorgamiento Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, y la parte demandada ***** no comparecieron a juicio a oponer excepciones.

TERCERO. Se declara la rescisión del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria celebrado por las partes en pugna el día **veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro**, por medio del cual se ejercitó la compraventa del inmueble identificado como **VIVIENDA EN CONDOMINIO MARCADO *******, y se condena a la parte demandada ***** , a pagar en favor de la parte actora por su representación, las prestaciones siguientes:

A) El pago equivalente a **176.8341 (CIENTO SETENTA Y SEIS PUNTO OCHO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y UNO VECES EL**

SALARIO MÍNIMO MENSUAL EN EL DISTRITO FEDERAL), mismo que su equivalente en moneda nacional corresponde a \$454,197.67 (cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ciento noventa y siete pesos con sesenta y siete centavos moneda nacional), en términos de la cláusula primera, capítulo cuarto, relativo al otorgamiento de crédito con constitución de Garantía Hipotecaria, por concepto de capital del crédito otorgado, mismo que deberá actualizarse en la fecha de pago del adeudo reclamado.

B) El pago de **INTERESES ORDINARIOS** no cubiertos a razón de una tasa del **4% (CUATRO POR CIENTO ANUAL)**, 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 Salarios Mínimos, en términos de la cláusula PRIMERA del capítulo cuarto, relativo al Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, exhibido como fundatorio de la acción.

C) El pago de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos, a razón del **9% (NUEVE POR CIENTO ANUAL)**, más lo 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 Salarios Mínimos, en términos de la cláusula TERCERA punto número tres, del capítulo cuarto, relativo al Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, exhibido como fundatorio de la acción.

Pagos que deberá realizar la parte demandada dentro del término de tres días siguientes de aquel en que cause ejecutoria esta resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas dentro del presente juicio.

CUARTO. - Se condena a la parte demandada aplicar en favor de ***** la garantía hipotecaria que se constituyó sobre el bien inmueble objeto de la compraventa. Esto con fundamento en el artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla

QUINTO. Por lo que respecta a las prestaciones marcadas con los incisos B), F) y G), estas deberán ser materia de ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas originados con motivo de la tramitación del presente juicio.

NOTIFÍQUESE EN TÉRMINO DE LE

Así lo sentenció y firma el Licenciado **ARMANDO PÉREZ ACEVEDO**, Juez Quinto Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, ante la Licenciada **MARÍA SANTA RINCÓN LUCERO**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.”