



En Ciudad Judicial a veintitrés de Enero de dos mil veinte, doy cuenta a la Ciudadana Juez con el estado procesal que guardan los presentes autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente.- CONSTE.

EXP. NO. 534/2019
L'AMRH/L'MCP/L'JFM

En Ciudad Judicial Puebla, a veintitrés de Enero de dos mil veinte.

V I S T O S, los autos del expediente número 534/2019 para dictar SENTENCIA DEFINITIVA relativo al Juicio Ordinario Civil de RESCISIÓN DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA Y PAGO DE LO ADEUDADO, promovido por ***** en su carácter de Apoderada Legal del ***** en contra de *****. La parte actora y demandada señalaron domicilio para recibir notificaciones personales que le corresponden el que de autos se desprende; compareciendo la parte actora patrocinada por ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****; por su parte el demandado es patrocinado por su Abogada Patrono *****.

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito presentado el diecinueve de Junio de dos mil diecinueve, ante la Oficialía Común de Partes del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado, y turnado el veinte del mes y año antes citado, al Juzgado Cuarto Especializado en Materia Civil de los de esta Capital, ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****,

promovió en la Vía Ordinaria Civil Juicio de RESCISIÓN DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA Y PAGO DE LO ADEUDADO en contra de *****.

2.- Por auto de dos de Julio de dos mil diecinueve, este Juzgado se declaró competente para conocer del Juicio de RESCISIÓN DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA Y PAGO DE LO ADEUDADO y se admitió la demanda en la vía y forma propuesta; asimismo, se señaló día y hora para la audiencia de conciliación.

De igual manera la parte actora ofreció como medios de pruebas, los siguientes: LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS, LA DOCUMENTAL PUBLICA, LAS DOCUMENTALES PRIVADAS, LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA Y LA DOCUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES.

3.- En audiencia desahogada a las nueve horas con tres minutos del día veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora ***** por su representación, y de la parte demandada *****, sin que llegaran a algún acuerdo para solucionar la litis controvertida; por lo cual se ordenó su emplazamiento en el recinto judicial en términos de ley.

4.- Mediante proveído de fecha veinticuatro de Septiembre del dos mil diecinueve, se tuvo a *****, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, asimismo, opuso las excepciones y defensas que estimo pertinentes, las cuales serán consideradas en la presente resolución.

De igual forma, ofreció los medios de pruebas siguientes: LA CONFESIONAL, LA DOCUMENTAL PUBLICA, LA

DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

5.- Por auto de fecha veintiuno de Octubre de dos mil diecinueve, se admitieron como pruebas de la parte actora, las siguientes; LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS, LA DOCUMENTAL PUBLICA, LAS DOCUMENTALES PRIVADAS, LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA Y LA DOCUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES.

Asimismo, se admitieron como pruebas de la parte demandada las que en seguida se citan; LA DOCUMENTAL PUBLICA, LA DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

10.- Mediante audiencia realizada a las diez horas con siete minutos de día cuatro de Diciembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, la cual se desahogó en la forma y términos que de la misma se desprenden; asimismo se ordenó turnar los autos a la vista de la suscrita, a fin de dictar la resolución correspondiente; y,

CONSIDERANDOS

I.- Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio Ordinario Civil de Rescisión de Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca y Pago de lo Adeudado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 y 108 fracción VII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en relación con los diversos 2, 5 y 47 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, que se encuentran acreditados los presupuestos procesales relativos a la competencia del tribunal, el interés jurídico, la capacidad, la personalidad, la legitimación en la causa; asimismo que no existen violaciones que vicien los actos concretos del procedimiento.

III.- El interés jurídico de ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****, se encuentra demostrado al tenor de la copia certificada del instrumento notarial número *****, volumen *****, de la Notaria Pública número **diecinueve** de Puebla, de fecha once de Febrero de dos mil cinco, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, con fundamento en lo que dispone el artículo 101 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

V.- En este considerando, se analizará la excepción de Falta de Personalidad hecha valer por el demandado *****, con fundamento en los artículos 99 Fracción IV y 103 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que de quedar acreditada ésta se haría innecesario entrar al estudio del fondo del negocio, lo cual se

realiza en los términos siguientes:

Aduce el demandado que ***** carece de personalidad, para representar a la parte actora en el presente juicio.

Al respecto, cabe señalar que la excepción de falta de personalidad hecha valer por el demandado, no se encuentra acreditada en el presente juicio, toda vez que la personalidad, es la facultad de las personas para intervenir en un procedimiento judicial, ya sea compareciendo por su propio derecho, ya como mandatario de alguno de los interesados o como su legítimo representante.

De modo que, la personalidad es la aptitud de los justiciables para participar en un procedimiento judicial, compareciendo por su propio derecho, como mandatario de alguna de las partes o como su legítimo representante; luego, faltará este presupuesto procesal, si la persona que comparece a juicio adolece de la calidad necesaria o no acredita adecuadamente el carácter o representación con que promueve.

De suerte que, la falta de personalidad, sólo existirá si se acredita que el actor no se encontraba en pleno ejercicio de sus derechos civiles o quien compareció a nombre de otro no acredita el carácter o representación con que reclama.

En tal virtud, la personalidad es la aptitud de los justiciables para participar en un procedimiento judicial, compareciendo por su propio derecho, como mandatario de alguna de las partes o como su legítimo representante; luego, faltará este presupuesto procesal, si la persona que comparece a juicio adolece de la calidad necesaria o no acredita adecuadamente el carácter o representación con que promueve.

En el presente caso, la parte actora *****

compareció a juicio, en su carácter de Apoderada Legal del *****, y para acreditar su personalidad exhibió en el presente Juicio, la copia certificada por Notario Público del Instrumento Notarial numero *****, Libro *****, de la Notaria Pública número **ciento cincuenta y uno** de la Ciudad de México, de fecha veintiuno de Febrero de dos mil dieciocho, que contiene el Poder General otorgado por el *****, representado para ese acto por *****, a favor de *****.

Luego, tomando en consideración que las copias certificadas expedidas por fedatario público, son documentos públicos que prueban la exactitud de la transcripción del documento de donde emanan, surtiendo plena eficacia probatoria, sino fuera declarada judicialmente su falsedad; por tanto, si la parte actora en el presente asunto judicial para justificar su personalidad adjuntó la copia certificada por Notario Público del Instrumento Notarial antes descrito; por lo que se demuestra fehacientemente el derecho en él consignado al no haber sido objetado en su autenticidad y eficaz para acreditar la personalidad con la que comparece a juicio *****.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, al resolver con fecha 8 de Julio de 1993, el Amparo Directo número 315/93, de rubro y texto siguiente: "**PERSONALIDAD**.- Es suficiente copia certificada por Notario Público del escritura del poder para justificarlo".

De igual forma, tiene aplicación la tesis jurisprudencial, visible a página 2444, de la Jurisprudencia Civil Mexicana 1988-1995, Octava Época, Tomo IV, de rubro y texto: "**PERSONALIDAD. ES SUFICIENTE COPIA CERTIFICADA POR NOTARIO PUBLICO DE LA ESCRITURA DEL PODER PARA JUSTIFICARLA.**- De

acuerdo a una interpretación sistemática y congruente de los preceptos de la ley del Notariado del Estado de Puebla, en especial de sus artículos 135, 136, 138, y 140, las copias certificadas expedidas por notario son documentos públicos que prueban la exactitud de la transcripción del documento a que se contrae y por tanto, hacen prueba plena sino fuere declarada judicialmente su falsedad, luego, si el actor en juicio para acreditar su personalidad anexo a su demanda copia certificada del poder notarial mediante el cual se le faculta para comparecer a juicio a ejercer los derechos de su mandante, esa copia es un documento público que prueba plenamente el hecho en él consignado al no haber sido objetado en cuanto a su autenticidad y suficiente para acreditar la personalidad con la que comparece a juicio".

En vista de lo anterior, solo resta concluir que ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****, tiene la personalidad necesaria para comparecer a juicio; con fundamento en 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"***.

En tal virtud, se declara no probada la excepción de falta de personalidad hecha valer por el demandado *****, por lo que, se procede al estudio de los siguientes considerandos.

VI.- La legitimación activa de ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****, se encuentra acreditada en autos, ya que la acción se ejercita por la Apoderada Legal del titular del derecho para demandar la Rescisión de Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca y Pago de lo Adeudado, con fundamento en el artículo 104 del cuerpo de leyes citado.

VII.- La sentencia que ahora se dicta tratará

de la acción deducida, así como de las excepciones opuestas por la parte demandada; por tanto, para que alguna de las partes obtenga sentencia favorable, es necesario que acredite los elementos constitutivos de su acción o los de sus excepciones respectivamente, en términos de lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado

VIII.- En el presente caso, ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****, promovió en la Vía Ordinaria Civil Juicio de RESCISIÓN DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y DE LA CONSTITUCION DE HIPOTECA Y PAGO DE LO ADEUDADO en contra de *****, argumentando en síntesis:

Que con fecha once de Febrero de dos mil cinco su representada celebro Contrato de Apertura de Crédito Simple con Constitución de Garantía Hipotecaria, con el demandado *****, mediante el crédito número ***** por la cantidad equivalente a **CIENTO SETENTA Y CINCO PUNTO SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO** Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente, en el Distrito Federal **(175. 7734 VSMM)**, o su equivalente en la fecha de celebración del contrato, la cantidad de ***** como se advierte del Instrumento Notarial número *****, volumen *****, de la Notaria Pública número **diecinueve** de Puebla, de fecha once de Febrero de dos mil cinco, crédito que fue destinado para el pago de la vivienda ***** de la Ciudad de Puebla; de igual manera la parte actora señala que el demandado para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el Contrato base de la acción constituyo HIPOTECA en primer lugar y grado a favor del *****, sobre el inmueble antes citado.

Asimismo el demandado se obligó en términos de la cláusula sexta del el Contrato base de la acción,

convinieron un interés ordinario a razón de la tasa del nueve por ciento (9 %) anual, sobre el monto del crédito, de igual manera ha incumplido con el pago de los interés generados durante seis periodos o mensualidades.

Sigue narrando la accionante por su representación que en la cláusula séptima del Contrato base de la acción convinieron que el plazo para el pago de las obligaciones contraídas sería de treinta años, es decir, de trescientas sesenta pagos mensuales; así mismo, manifiesta la accionante que la parte demandada ha omitido cumplir oportunamente con sus obligaciones contractuales referentes al pago del citado crédito, por lo que a partir del treinta de Noviembre de dos mil dieciocho a dejado de cubrir a su mandante más de dos pagos, teniendo al diez de Junio de dos mil diecinueve, cinco periodos incumplidos.

De igual manera, refiere la actora por su representación que en la cláusula décima segunda del Contrato base de la acción se pactaron las causales de rescisión, entre las que se encuentra, en caso de que el trabajador dejara de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones del crédito y sus intereses.

Finalmente señala que el catorce de Junio de dos mil diecinueve, la parte actora a través de sus Apoderados Legales le requirió al demandado el pago de las amortizaciones vencidas, sin tener respuesta favorable.

Por otra parte, *****, al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, manifestó en términos generales:

Que en relación a los puntos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, séptimo, noveno y décimo, de la demanda que contesta son ciertos.

Por lo que hace al punto octavo y décimo

primero de la demanda que contesta, son falsos, toda vez que no se encontraba en su casa para que le realizaran los requerimientos de pago.

Entablada la materia de la litis, la parte actora a fin de acreditar su acción, ofreció y se admitieron como pruebas de su parte las que enseguida se valoran:

1.- LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS.- A cargo de *****, probanza que carece de valor probatorio, toda vez que la oferente de la prueba no se presentó a la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, a formular el interrogatorio al tenor del cual se desahogaría la probanza, por lo que se declaró desierta.

Tiene aplicación a esta valoración, la tesis jurisprudencial de rubro y texto siguiente: "**PRUEBAS. EL OFERENTE ESTA OBLIGADO A VELAR POR SU CORRECTO DESAHOGO.-** La parte que ofrece pruebas en un procedimiento judicial, tiene la obligación de velar por su correcta recepción, cuidando que se desahoguen íntegramente, so pena de estar al resultado de cualquier deficiencia". Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Septiembre de 1993. Pág. 45.

LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS.-

a).- Consistente en la copia certificada por Notario Público del Instrumento Notarial número *****, volumen *****, de la Notaria Pública número **diecinueve** de esta Ciudad de Puebla, de fecha once de Febrero de dos mil cinco, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre el *****, representado por su Apoderado ***** en su carácter de acreedor y ***** como deudor.

b.- Consistente en la copia certificada por Notario Público del Instrumento Notarial número *****, Libro *****, de la Notaria Pública número **ciento cincuenta y uno** de la Ciudad de México, de fecha veintiuno de Febrero de dos mil dieciocho, el cual contiene el Poder General, otorgado por el *****, representado para ese acto por *****, a favor de *****.

Documentales que por haber sido expedidas por funcionario público en ejercicio de sus funciones y no haber sido objetadas, cuentan con valor probatorio pleno, con fundamento en el artículo 335 del código procesal de la materia.

2.- LAS DOCUMENTALES PRIVADAS.-

a).- Consistente en la Certificación de Adeudos, expedida por *****, en su carácter de Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Puebla del *****, de fecha diez de Junio de dos mil diecinueve, respecto al crédito número ***** a nombre de *****

b).- Consistente en el Requerimiento de Pago realizado a ***** por *****, en su carácter de Apoderada Legal del *****, de fecha catorce de Junio de dos mil diecinueve.

c).- Consistente en el Acta Circunstanciada realizada a ***** por *****, en su carácter de Apoderada Legal del *****, de fecha catorce de Junio de dos mil diecinueve.

Documentales que se les concede valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 337 del código procesal de la materia.

4.- LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En los términos ofrecidos por el oferente, probanza que será valorada de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

3.- LA DOCUMENTAL PUBLICA DE

ACTUACIONES.- Derivada de todas y cada una de las actuaciones judiciales practicadas en el presente juicio, la cual dada su naturaleza, se le concede valor probatorio pleno, en términos del artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por otra parte, el demandado *****, ofreció y le fueron admitidas como pruebas de su parte, las que a continuación se valoran:

1.- LA CONFESIONAL.- A cargo de *****, probanza que no es de tasarse, en virtud de que no fue admitida, como consta en auto de fecha veintiuno de Octubre de dos mil diecinueve.

2.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.-Consistente en la copia certificada del Instrumento Notarial número *****, volumen *****, de la Notaria Pública número **diecinueve** de esta Ciudad de Puebla, de fecha once de Febrero de dos mil quince, documento que ha sido valorado en párrafos que preceden, toda vez que el oferente de la prueba señala que se trata del documento ofrecido por la parte actora, como fundatorio de la acción.

3.- LA DOCUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES.- Derivada de todas y cada una de las actuaciones judiciales practicadas en el presente juicio, la cual dada su naturaleza, se le concede valor probatorio pleno, en términos del artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

4.- LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En los términos ofrecidos por el oferente, probanza que será valorada de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IX.- La acción deducida por ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****, de Rescisión de Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución

de Hipoteca y Pago de lo Adeudado tiene su fundamento en los artículos 1947, 1948, 1950 y 1951, del Código Civil del Estado, supuestos normativos que literalmente expresan:

Artículo 1947.-"**Solo pueden rescindirse los contratos válidos**".

Artículo 1948.- "**Procede la Rescisión: I.- Por incumplimiento del contrato; II.- Por vicios o defectos ocultos del bien transmitido; III.- En los demás casos previstos por la ley**".

Artículo 1950.- "**Los efectos de la rescisión son restitutorios para las partes, sin perjuicio de la responsabilidad civil en que incurran**".

Artículo 1951.-"**Son aplicables por analogía los artículos 1939 a 1944, a los efectos restitutorios de la rescisión, y en esta aplicación analógica se entenderá que esas disposiciones cuando hablen de "nulidad", se refieren a "rescisión**".

En consecuencia, los elementos de la acción que deben quedar satisfechos son los siguientes: **a).**- La existencia del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Constitución de Garantía Hipotecaria; **b).**- El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato; y, **c).**- El incurrir en alguno de los supuestos para que opere la rescisión.

De las actuaciones judiciales practicadas dentro del presente juicio, a las que se les asignó valor probatorio pleno y de las pruebas aportadas por la parte actora, esta Autoridad llega a la convicción que la acción de Rescisión de Contrato de Apertura de Crédito Simple y de Constitución de Hipoteca y Pago de lo Adeudado, deducida por ***** por su representación, se encuentra acreditada, por las razones de índole legal siguientes:

En relación al primero de los elementos de la acción ejercitada se encuentra acreditado, al tenor de la copia

certificada del Instrumento Notarial *****, volumen *****, de la Notaria Pública número diecinueve de Puebla, de fecha once de Febrero de dos mil cinco, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre el ***** representado por su Apoderado ***** en su carácter de acreedor, y ***** como deudor.

De la documental en cita, se advierte que el ***** otorgó a ***** el crédito número *****, por la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO PUNTO SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO** Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal hoy Ciudad de México, o su equivalente en la fecha de celebración del contrato, la cantidad de *****, que el trabajador destinó para la adquisición de la vivienda ***** de la Ciudad de Puebla; obligándose el trabajador a reintegrar al *****, el monto del crédito otorgado, mediante el pago del mismo número de veces del salario mínimo mensual vigente al momento de efectuar las amortizaciones del crédito; siendo que el plazo para cubrir el crédito sería de treinta años, es decir de trescientos sesenta pagos mensuales o sus equivalentes, los que se contarían a partir la celebración del acto jurídico, como se advierte de la cláusula cuarta del contrato base de la acción.

De igual manera, las partes contratantes convinieron en el multicitado Contrato, el pago de los intereses ordinarios y moratorios a razón del **nueve** por ciento anual, en términos de la cláusula sexta y estipulación número tres respectivamente; con lo que queda evidenciado el primero de los elementos.

Respecto al segundo y tercero de los elementos, se encuentran acreditados, ya que el Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria,

exhibido en el presente juicio rescisorio, es la prueba de la existencia de una obligación del deudor de pagar las parcialidades a que se comprometió, obligándose en la cláusula primera a pagar al ***** el monto del crédito otorgado, mediante el pago del mismo número de veces el salario mínimo mensual vigente al momento de efectuar las amortizaciones del crédito.

Por otra parte, en el capítulo de estipulaciones del Contrato de Apertura de Crédito, se estableció la forma de amortizar el crédito, aceptando y autorizando el trabajador a su patrón, para que a partir del mes siguiente al que recibiera el aviso para retención de descuentos que gire el *****, empezara a hacer los descuentos de su salario integrado en forma semanal, quincenal, o según la periodicidad con que se pague el salario para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito otorgado.

Así mismo, las partes contratantes en la cláusula séptima de la aludida contratación, convinieron que cuando el trabajador dejare de prestar sus servicios a un patrón, el ***** a petición expresa del trabajador, le concedería prorroga en los pagos de amortización que tenga que hacerle por concepto del crédito otorgado, para tal efecto el trabajador debería solicitar por escrito el otorgamiento de dicha prorroga, dentro del mes siguiente a aquel en que haya dejado de prestar sus servicios; dicha prorroga no excederá de un plazo máximo de treinta días y terminara anticipadamente cuando el trabajador vuelva a estar sujeto a una relación de trabajo.

Finalmente, en la cláusula decima segunda, se estableció que el *****, sin necesidad de declaración judicial, dará por rescindido el Contrato de otorgamiento de crédito, que concede al trabajador en dicho acto, si incurre en cualquiera de las causales previstas en el aludido contrato,

por lo que, el trabajador o quien habite la vivienda deberá desocuparla y entregarla al ***** en un término máximo de cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que reciba por parte del ***** el aviso respectivo; así mismo, con fundamento en el artículo 49 de la Ley del **INFONAVIT**, el trabajador se hizo sabedor y extendió su conformidad, para que en caso de que opere la rescisión, las cantidades que hubiere cubierto, así como las que en su caso adeudare por concepto de amortizaciones, se aplicarían íntegramente a favor del ***** a título de pago por el uso y disfrute de la vivienda objeto del contrato, de la misma manera, todas las mejoras y accesiones que se hubiesen realizado al inmueble materia de la compraventa, quedarían a beneficio del ***** por el mismo concepto, siendo causa de cancelación del crédito, así como de rescisión de los contratos respectivos, entre otras, si el trabajador deja de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, como se establece en la cláusula décimo segunda del Contrato base de la acción, salvo en el caso de las prórrogas, previstas en la cláusula quinta del Contrato en mérito.

Luego, la accionante por su representación para demostrar el incumplimiento del demandado exhibió la Certificación de Adeudos, expedida por ***** en su carácter de Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Puebla del ***** de fecha diez de Junio de dos mil diecinueve, respecto al crédito número ***** a nombre de ***** de la que se advierte que la parte demandada dejó de pagar las amortizaciones correspondiente a los meses de Noviembre y Diciembre de dos mil dieciocho, Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo de dos mil diecinueve.

Documento que se encuentra adminiculado con el Requerimiento de Pago realizado a ***** por ***** en su carácter de Apoderada Legal del *****, de fecha catorce de Junio de dos mil diecinueve, documento del que se advierte que la Apoderado Legal del acreedor, requirió de pago al demandado de las amortizaciones pendientes de cubrir a los meses de Noviembre y Diciembre de dos mil dieciocho, Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo de dos mil diecinueve; por tanto, el demandado no ha cumplido con el pago de las amortizaciones a que se comprometió en el documento fundatorio de la acción.

Por tanto, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Constitución de Garantía Hipotecaria, es la prueba fundamental del derecho para exigir la Rescisión de Contrato de Apertura de Crédito Simple y de la Constitución de Hipoteca y Pago de lo Adeudado, ya que la parte demandada no justificó haber cubierto los abonos pactados en las fechas indicadas y por las cantidades referidas; luego entonces, basta que la parte actora manifieste el incumplimiento en que ha incurrido la parte demandada respecto al pago, para que proceda a tramitar el juicio rescisorio.

En tal virtud, si las partes convinieron la forma en que se daría por rescindido el crédito otorgado; con fundamento en el cardinal 1446 del Código Civil de la Entidad, que establece que en los contratos legalmente celebrados las partes se obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino a todas sus consecuencias jurídicas; en consecuencia, si el acreditado se obligó en los términos pactados en el Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria; lógico es, que existió aceptación con lo convenido en cuanto a la forma de dar por rescindido el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de la parte demandada.

Por otra parte, el demandado ***** al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, opuso la excepción de carencia de acción y de derecho y falta de cumplimiento del plazo; al respecto cabe señalar que dichas excepciones, no se encuentran acreditadas, por las razones de índole legal siguiente;

Por lo que hace a las excepciones de carencia de acción y de derecho, las mismas constituye una simple defensa para el efecto de que se estudie minuciosamente el caso particular de la acción de que se trate; empero, como tal estudio ya ha sido debidamente efectuado en líneas anteriores, tal excepción deviene a todas luces inhatendible.

Tiene aplicación al presente caso, la tesis jurisprudencial, de rubro y texto siguiente: **"SINE ACTIONE AGIS.**- La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción".- Sostenida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible a página 449 del Tomo IV, Materia Civil del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito.

En relación a la excepción de Falta de Cumplimiento del Plazo, el demandado basó su argumento manifestando que no ha vencido el plazo de pago para poder exigir la rescisión.

Al respecto cabe señalar que dicha excepción no se encuentra acreditada en el presente juicio, toda vez que las partes contratantes convinieron libremente que podría extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, entre otras causas por la falta de pago de dos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales convenidas en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Constitución de Garantía Hipotecaria, por tanto, si en autos quedó demostrado que la parte demandada incumplió en los términos convenidos en el contrato fundatorio de la acción, es evidente que procede la rescisión del mismo por no haber cubierto por causas imputables al trabajador las amortizaciones vencidas.

De lo expuesto el demandado ***** no justificó las excepciones que hizo valer en el escrito de contestación de demanda, en términos del numeral 230 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En consecuencia, se concluye que la parte demandada no ofreció prueba alguna que demuestre el cumplimiento de las obligaciones dimanadas del contrato, no obstante que en ese sentido tenía la carga de la prueba y a mayor abundamiento, de la certificación de adeudos exhibida por la parte actora, de fecha diez de Junio de dos mil diecinueve, se advierte que la parte demandada ha incumplido con su obligación de pago a partir del treinta de Noviembre de dos mil dieciocho.

En consecuencia, se declara rescindido el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes en pugna, con fecha once de Febrero de dos mil cinco, ante el incumplimiento del demandado del pago de las obligaciones dimanadas del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, exhibido como fundatorio de la acción, no obstante que en ese sentido tenía la carga de la prueba y a

mayor abundamiento, de la Certificación de Adeudos, expedida por *****, en su carácter de Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Puebla del *****, de fecha diez de Junio de dos mil diecinueve, se advierte que el demandado dejó de pagar las amortizaciones correspondiente a los meses de Noviembre y Diciembre de dos mil dieciocho, Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo de dos mil diecinueve; en tal virtud, se demuestra el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la acreditada de pagar las amortizaciones derivadas del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.

Tiene aplicación al presente asunto judicial la tesis de rubro y texto: **"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.-** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor." SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación. Novena Época. Marzo de 1996. Página 982.

X.- En tal virtud, resulta justificada la acción y se declara la rescisión del Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes en pugna, el once de Febrero de dos mil cinco; toda vez que el demandado *****, dejó de pagar las amortizaciones correspondiente a los meses de Noviembre y Diciembre de dos mil dieciocho, Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo de dos mil diecinueve; por tanto, se condena a *****, a pagar a favor del *****, a través de su Apoderada Legal ***** las prestaciones siguientes:

a).- La cantidad **CIENTO SETENTA Y CINCO PUNTO SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO** VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE, EN EL DISTRITO FEDERAL, actualmente Ciudad de México, o su equivalente en Moneda Nacional al momento en que se realice el pago correspondiente por concepto de suerte principal.

b).- El pago de **Intereses Ordinarios** adeudados, a razón **del nueve por ciento anual**, sobre saldos insolutos,

más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, o su equivalente a veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, en términos de la cláusula sexta del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia.

c) El pago de los **intereses moratorios** devengados y no cubiertos por cada una de las amortizaciones o mensualidades de pago insolutas **a razón del nueve por ciento anual**, en términos de la estipulación número tres del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia.

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

Por lo que hace a la prestación solicitada, marcada con el número cinco consistente en que se aplique a favor de su representada, la garantía hipotecaria que se constituyó sobre el bien inmueble objeto de la compraventa.

Al respecto cabe señalar que ello es materia de ejecución de sentencia, ya que del documento exhibido como fundatorio de la acción, se constituyó hipoteca sobre el inmueble materia de compraventa en el mismo, siendo la hipoteca un derecho real que se constituye sobre inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, la hipoteca dura mientras subsista el derecho real hipotecario, en términos de los artículos 2887 y 2895 del Código Civil para el Estado, siendo que al tenor del dispositivo 2919 de la codificación en cita, el bien hipotecado al garantizar el adeudo, tal como

sucede en el caso, puede ser adquirido por el acreedor de acuerdo con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Finalmente, toda vez que la parte demandada no obtiene sentencia favorable en esta instancia, con fundamento en los artículos 416 y 420 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le condena al pago de gastos y costas originados con motivo de la tramitación del presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia el presente juicio.

SEGUNDO.- La parte actora ***** en su carácter de Apoderada Legal del ***** probó la acción deducida; y el demandado ***** no justifico sus excepciones.

TERCERO.- Como consecuencia de lo anterior, se declara la Rescisión de Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes en pugna, de fecha once de Febrero de dos mil cinco; toda vez que el demandado dejó de pagar las amortizaciones correspondientes a los meses de Noviembre y Diciembre de dos mil dieciocho, Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo de dos mil diecinueve; por tanto, se condena a *****, a pagar a favor del ***** a través de su Apoderada Legal ***** las prestaciones siguientes:

a).- La cantidad de **CIENTO SETENTA Y CINCO PUNTO SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO** VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE, EN EL DISTRITO FEDERAL, actualmente Ciudad de México, o su equivalente en Moneda Nacional al momento en que se realice el pago correspondiente por concepto de suerte principal.

b).- El pago de **Intereses Ordinarios** adeudados, a razón **del nueve por ciento anual**, sobre saldos insolutos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del

adeudo, o su equivalente a veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, en términos de la cláusula sexta del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia.

c) El pago de los **intereses moratorios** devengados y no cubiertos por cada una de las amortizaciones o mensualidades de pago insolutas **a razón del nueve por ciento anual**, en términos de la estipulación número tres del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia.

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

CUARTO.- Por lo que hace a la aplicación a favor de su representada de la garantía hipotecaria que se constituyó sobre el bien inmueble objeto de la compraventa, contenida en el documento fundatorio de la acción, dígasele a la parte actora que ello es materia de ejecución de sentencia.

QUINTO.- Finalmente, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas originados con motivo de la tramitación del presente juicio, previa regulación que de los mismos realice la parte actora.

NOTIFIQUESE EN TERMINOS DE LEY.

Así lo resolvió y firma la Ciudadana Licenciada **ALBA MARIA ROMANO HERNANDEZ**, Juez Cuarto Especializada en Materia Civil de este Distrito Judicial, ante el Licenciado **CARLOS ISAURO GARCIA TRUJILLO**, Secretario que autoriza y da fe.

En catorce de febrero de dos mil veinte, doy cuenta al abogado **ROBERTO ANTONIO MENDOZA SALMORÁN**, Juez Cuarto Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, con el escrito de **ARIADNA QUECHOL VELAZQUEZ**, presentado y turnado para su acuerdo el catorce de febrero de dos mil veinte. Conste.

Ciudad Judicial, Puebla, a catorce de febrero de dos mil veinte.

Visto lo de cuenta, el Juez resuelve:

Con fundamento en el artículo 375 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se tiene a la parte actora **ARIADNA QUECHOL VELAZQUEZ**, por su representación, realizando las manifestaciones que de su escrito se desprenden y tomando en consideración que la sentencia definitiva dictada por ésta autoridad con fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, dentro del presente juicio, no fue impugnada por ninguno de los interesados, como lo solicita, se declara que la misma ha causado ejecutoria.

Notifíquese en términos de ley.

Así lo resolvió y firma el abogado **ROBERTO ANTONIO MENDOZA SALMORÁN**, Juez Cuarto Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, ante el secretario de acuerdos abogado **CARLOS ISAURO GARCIA TRUJILLO**, quien autoriza y da fe.

534/2019/4C

LBTH