



Cuernavaca, Morelos, veinte de abril de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **324/2020**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría, y;

RESULTANDO :

1.- Mediante escrito presentado el treinta de noviembre de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, y que por turno le correspondió conocer a este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, demando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra ***** , el pago de las siguientes prestaciones:

A).- La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de declarar que se ha vencido de manera anticipado el plazo para el pago total de crédito a cargo de la parte demandada la C. ***** , a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento de dichos demandados a su obligación de pago contraída de conformidad con el documento base de la acción, lo cual quedara debidamente acreditado durante la secuela procesal.

B).- El pago de la cantidad de 157.6220 Veces el Salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al día 1 de Julio de 2020 a la cantidad de \$416,303.66 (CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS TRES PESOS 66/100 M. N.) por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 1 de Julio de 2020, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo certificado contable que en original se

anexa conjuntamente con mi escrito inicial de demanda. ANEXO III.

C).- El pago de la cantidad de 48.0280 Veces el Salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al día 1 de julio de 2020 a la cantidad de \$126,849.24 (CIENTO VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE 24/100 M. N.) por concepto de interés Ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy demandado. Prestación exigida conforme con el contrato base de la acción, cantidad que se acredita con el certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello en donde señala los intereses ordinarios no cubiertos cuyo cómputo es hasta el día 1 de julio de 2020, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

D).- El pago de los intereses moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia y el cual será a razón del 9.0% de tasa anual que sea aplicable, de acuerdo a lo establecido en el documento base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio.

E).- La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de hacer efectiva la garantía hipotecaria constituida en favor de nuestra representada, en el contrato base de la acción, únicamente para el caso de que la parte demandada no cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.

f).- El pago de los gastos y las costas que con motivo del presente juicio se originen.

Haciendo una relación de hechos y fundamentos de derecho que consideró aplicable al caso, anexó los documentos en que fundó el ejercicio de su acción, de lo cual todo se da por íntegramente reproducido en obvio de repeticiones innecesarias, como si a la letra se insertasen.

2.- Por auto dictado el tres de diciembre de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta expidiéndose las cédulas hipotecarias correspondientes, haciendo entrega de un tanto a las partes, ordenando su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado de Morelos, así como emplazar a la demandada *********, en términos de Ley, para que en el plazo de CINCO DÍAS contestara la demanda entablada en su contra y manifestara si acepta o no la obligación de depositario judicial del bien inmueble materia de la litis, junto con



PODER JUDICIAL

todos sus frutos y objetos; se le requirió señalara domicilio dentro de la competencia territorial de este Juzgado para oír y recibir notificaciones; a lo que atendiendo a que el domicilio de la demandada se encuentra fuera de la competencia por territorio de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia en turno del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, a efecto de que en auxilio de las labores de este Juzgado se sirviera dar cumplimiento a lo ordenado en el presente auto, de igual forma, se designó como perito valuador de este Juzgado a ***** , se le requirió a las partes para que designaran perito valuador de su parte, se mando inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad de donde se encuentra el bien inmueble hipotecado y la cedula hipotecaria se fijara en dicho bien.

3.- En fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, por conducto de la Actuaría adscrita a este Juzgado se emplazó a la demandada en términos de ley y quien compareció voluntariamente a las instalaciones de este juzgado para tal fin.

4.- Mediante auto de veinticinco de enero de dos mil diecisiete, y toda vez que la demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, se les tuvo por perdido el derecho que pudieron haber ejercitado, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, surtan sus efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

5.- Mediante auto de trece de abril de dos mil veintiuno, previa certificación realizada por la secretaria

de acuerdos, y al haber transcurrido en exceso el término concedido a la demandada ***** para dar contestación a la demanda entablada en su contra, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de tres de diciembre de dos mil veinte, y se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió, asimismo se ordenó que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le hicieran y surtieran efectos por medio del Boletín Judicial, y por así permitirlo el estado procesal de los autos se mandó a traer los mismos a la vista para resolver en definitiva el presente juicio, lo que ahora se hace al tenor siguiente, y,

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

I. Competencia. Que este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 24, 25 y 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la cláusula PRIMERA del capítulo de estipulaciones comunes del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, exhibido como documento base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación y cumplimiento de los actos jurídicos contenido en el instrumento, a las leyes y tribunales competentes en la Ciudad de ***** , ***** , renunciando a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa, pudiera corresponderle.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el ordinal 25 de la Ley Adjetiva Civil invocada que señala que: “Hay



PODER JUDICIAL

misión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano judicial del mismo genero correspondiente ”; por lo tanto y toda vez que el numeral 1671 del Código Civil en vigor, establece que: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes”; por tanto, al haber elegido la parte actora someterse a la competencia de este Juzgado se han actualizado las hipótesis previstas por los artículos 18, 25, 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de *****.

II.- Procedencia de la vía. La vía especial hipotecaria elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623** y **624** de la ley adjetiva civil vigente, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública, tiene cláusula de vencimiento anticipado y la escritura es primer testimonio segundo en su orden debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

III. Legitimación. En principio se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser esta un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita a su estudio aún de oficio.

Al efecto, el precepto **191** del Código Procesal Civil en vigor establece entre otras cosas:

“Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien

deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley...”.

Al respecto es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En este tenor, la legitimación en el proceso de la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, a través de su apoderada legal la Licenciada *********, se encuentra debidamente acreditada con el primer testimonio y segundo en su orden de la **escritura pública número veintiséis mil novecientos cuarenta y seis**, pasada ante la fe del Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, **de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dos**, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo

**PODER JUDICIAL**

registro 132 foja 263, del libro 288, volumen I, sección 2 con fecha de inscripción diecisiete de noviembre del dos mil tres”, que contiene el OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte en su carácter de ACREEDOR el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en lo sucesivo “**EL INFONAVIT**” misma que en ese acto fue representada por el Licenciado **RAFAEL MENDOZA FLORES** y de otra parte la señorita ***** en su calidad de “**LA PARTE DEUDORA**”, documental que no fue impugnada por la contraria y que al tener el carácter de pública, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437** y **491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; de la que se deduce tanto la legitimación activa en el proceso de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la legitimación pasiva del demandado en el presente juicio.

De igual manera, la Licenciada DADFIN URBINA GOMEZ en su carácter de apoderada legal de **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, se encuentra debidamente acreditada con para comparecer ante éste órgano jurisdiccional en defensa y representación de la institución crediticia accionante, quedó debidamente acreditada con el Instrumento Notarial número 46,318, pasada ante la fe de ***** , Notario Público número ochenta y seis, de la Ciudad de México, Distrito Federal, la cual contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, entre otros, a favor de la

Licenciada ***** , de la que se observa que a la misma se le confirió poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin más limitaciones que las que se señalaron y con la amplitud a que se contrae el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles Federal y de los Estados de la República Mexicana, por ello, tiene facultad de manera enunciativa y no limitativa, entre las cuales se encuentra comprendida la de comparecer ante toda clase de autoridades judiciales representando a su mandante, a promover y contestar toda clase de demandas o de asuntos seguirlos por todos sus trámites hasta la sentencia, facultad que puede ejercer de manera conjunta o individual; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

IV. Estudio de la acción. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, por conducto de su Apoderada Legal quien demandó de ***** , las prestaciones ya anteriormente citadas, y que en este apartado se tiene por reproducidas en obvio de repeticiones.

Respecto a lo que en esta resolución se dirime, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

ARTICULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA.
La hipoteca es una garantía real constituida sobre

**PODER JUDICIAL**

bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.

ARTICULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.

Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.

ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.

ARTICULO 2367.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA. Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes.

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad, señala:

“ARTÍCULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”

“ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:

I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;

II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,

III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.”.

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en el Contrato de Otorgamiento de Crédito y constitución de garantía hipotecaria en primer lugar celebrado por la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, y la aquí demandada *********, en su carácter de acreditada, mismo que se encuentra contenido en **escritura pública** número 26,946, volumen DCCVI, pagina noventa y seis de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dos, pasada ante la fe del Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, documento que es **primer testimonio y segundo en su orden**, debidamente **inscrito** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número 132 (ciento treinta y dos), foja 263, del tomo/libro 288, volumen I, sección 2, con fecha de inscripción diecisiete de noviembre de dos mil tres, y de conformidad con la clausula PRIMERA del acto jurídico “C” del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, otorgó un crédito a la parte

**PODER JUDICIAL**

trabajadora por el monto equivalente a “156,000” veces el salario mínimo mensual; asimismo, en la cláusula

NOVENA las partes establecieron causales de rescisión que “EL INFONAVIT” podrá dar por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al trabajador por este acto, por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, y en su caso, hará efectiva la garantía hipotecaria anticipadamente el contrato, si el acreditado deja de cubrir por causas imputables a él dos pagos consecutivos o tres no consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito; crédito que de conformidad con lo pactado en la cláusula **SEGUNDA** la parte trabajadora podría disponer del importe total del mismo; cuyo destino lo era para la adquisición del inmueble identificado como “Lote de terreno numero treinta y uno, manzana uno del condominio denominado “Villareal Lomas de Cuautla, Morelos con superficie de cuarenta y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos y dimensiones AL NORESTE en cuatro metros cincuenta centímetros con Loma alta; AL NOROESTE en diez metros con lote treinta y dos; AL SURESTE en diez metros con lote treinta; Y AL SUROESTE en un metro cincuenta centímetros con lote cuatro y tres metros con lote cinco; mismo inmueble cuyo plazo para su amortización del crédito sería de treinta años, acorde a la cláusula **TERCERA del Acto jurídico “C”** del referido contrato.

De igual forma se advierte que si bien el crédito no es de plazo cumplido, su cumplimiento es de anticiparse de conformidad con la cláusula **NOVENA** del contrato de apertura de crédito y de la constitución de hipoteca ya que la se acordó que se daría por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y se

haría efectiva la garantía hipotecaria, por lo que se ve obligada a exigir el cumplimiento del crédito en forma anticipada.

Del mismo modo, en la cláusula **PRIMERA**, se pactó la obligación de la parte trabajadora de pagar una tasa de interés del 6% (SEIS POR CIENTO) anual por concepto de interés ordinario sobre saldo insoluto, mismo que fue determinado en función de su salario integrado al momento del otorgamiento del crédito.

Por su parte, en la cláusula **CUARTA** del Acto jurídico “**C**” referente al capítulo de **estipulación** marcado con el número **3** la demandada se obligó que en caso de dejar de cubrir por causas imputables a su persona, los pagos para cubrir las amortizaciones del crédito, causaría una tasa de interés moratorio anual del 9.0%.

Pactándose en la cláusula **ÚNICA** del capítulo de HIPOTECA, que el trabajador para garantizar el pago del crédito constituyó como **garantía hipotecaria** en primer grado por el monto de salarios mínimos del Distrito Federal ahí estipulados a favor del INFONAVIT, los indivisos que le corresponden del Condominio denominado Villareal Lomas de Cuautla, Morelos, y la vivienda o casa que se edificara, a que se refiere el antecedente III del contrato.

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al haber sido expedida por depositario de la fe pública como lo es el notario número seis de la Primera Demarcación Notarial



en el Estado de Morelos y no haber sido impugnada por la parte contraria.

PODER JUDICIAL

Relacionada con la anterior documental también obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en el **certificado de adeudos** de fecha veintiocho de julio de dos mil veinte, emitido por el Contador Publico ***** , Gerente de Recaudación Fiscal; en el cual se desglosa el adeudo de la demandada ***** , al día uno de julio de dos mil veinte, con una omisión saldo de capital 157,622.00 veces el salario mínimo, más diversas cantidades por concepto de intereses ordinarios, y moratorios; precisándose que cuenta con 45 pagos omisos; documental privada que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

En consecuencia de lo anterior, y tomando en consideración, que en el contrato privado exhibido por la parte actora como base de la acción, las partes en su cláusula NOVENA pactaron las causales de rescisión de crédito, estipulando que el NFONAVIT sin necesidad de declaración judicial, dará por rescindido el contratos de otorgamiento de crédito que concede, por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, y en su caso hará efectiva la garantía hipotecaria, si el trabajador incurre en cualquiera de las causales enunciadas, entre otras *“...si “LA PARTE TRABAJADORA” 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... requerirá ... el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorios en los términos que*

han quedado precisados en las estipulaciones tres y cuatro de la cláusula cuarta de este capítulo...”; asimismo, se advierte en la cláusula ÚNICA del CAPÍTULO DE HIPOTECA, que “...LA PARTE TRABAJADORA, para garantizar el pago del crédito que reconoce deber, en los términos de la cláusula primera del capítulo “Otorgamiento de Crédito” HIPOTECA EN PRIMER GRADO POR EL MONTO DE SALARIOS MÍNIMOS ...”. Por tanto, de la lectura de las mencionadas cláusulas, resulta evidente que las partes pactaron causales de rescisión y de requerimiento de pago, ante la falta de éste y hacer efectiva la garantía hipotecaria, en consecuencia, **al analizar la demanda inicial en su integridad**, conjuntamente con la naturaleza del acto jurídico plasmado en el documento base de la acción, y tomando en consideración lo expuesto por el ordinal 105 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que establece el denominado “Principio de Congruencia de las Sentencias” el cual consiste en que las sentencias deben ser claras precisas y congruentes con las demandas y contestaciones, de tal suerte que el Juez sólo debe fundar su fallo basándose en tales elementos; razón por la cual, al analizar la demanda, se advierte que la actora demanda la rescisión del contrato de crédito, y como consecuencia el pago de distintas cantidades de dinero, por concepto de suerte principal e intereses ordinarios y moratorios derivados de un crédito que se encuentra garantizado con hipoteca; por tanto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se colige, que dicha rescisión es una forma de terminación de las condiciones originalmente pactadas en el contrato de crédito para hacerlo exigible de inmediato, dando lugar al vencimiento anticipado del



crédito.

PODER JUDICIAL Sirve de apoyo a lo anterior, las jurisprudenciales que a la letra dictan:

Época: Décima Época
Registro: 2019909
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Publicación: viernes 24 de mayo de 2019 10:29 h
Materia(s): (Civil)
Tesis: 1a./J. 33/2019 (10a.)

CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT. LA RESCISIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 49, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY RESPECTIVA, CONSTITUYEN UNA SOLA ACCIÓN.

El artículo 49, párrafo primero, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al establecer que los créditos que otorga el Instituto "se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente", cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos, no hace referencia a dos acciones diferenciadas e incompatibles entre sí, sino que atendiendo al postulado del legislador racional, debe entenderse que en dicha disposición la rescisión es considerada como una forma de terminación de las condiciones originalmente pactadas en el contrato de crédito para hacerlo exigible de inmediato; por lo cual, en esta norma especial, la rescisión da lugar al vencimiento anticipado del crédito, de modo que pueden verse como una unidad de acción. Lo anterior es así, porque aunque en el derecho común la rescisión implica la terminación del vínculo de reciprocidad existente entre las partes y que éstas ya no estén obligadas al cumplimiento de lo convenido, a diferencia del vencimiento anticipado previsto en los créditos mercantiles que implica la exigibilidad inmediata de la obligación de pago, lo cierto es que tratándose de los créditos otorgados por el infonavit, distintos a los aplicados para la adquisición de vivienda financiada directamente por dicho Instituto, se tiene una norma especial en que la rescisión tiene la consecuencia del vencimiento anticipado del crédito, como igualmente ocurre con los créditos refaccionarios y de habilitación o avío que, con los créditos otorgados por aquél, comparten la característica de ser créditos de destino o con un fin legalmente asignado, cuya violación genera exactamente la misma consecuencia de la rescisión y vencimiento anticipado de la obligación, como se advierte de los artículos 327 y 328 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

PRIMERA SALA

Contradicción de tesis 232/2018. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, el actual Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, antes el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Quinto Circuito. 13 de febrero de 2019. Cinco votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Luis María Aguilar Morales, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá. Ponente: Juan Luis González Alcántara Carrancá. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Criterios contendientes:

El emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 169/2018, en el que consideró que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores no constituye fundamento válido de la acción de vencimiento anticipado y que, por tanto, para que ésta prospere se necesita de la previsión de causas de vencimiento anticipado en el contrato de crédito.

El emitido por el actual Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, antes Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 564/2010, en el que consideró que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores no puede servir de base para fundar la acción de vencimiento anticipado, sino solamente para la de rescisión del contrato de crédito (parte de la premisa de que se trata de dos acciones distintas), de manera que se requeriría estipulación contractual sobre causas de vencimiento anticipado para que la primera de dichas acciones pudiera prosperar.

El emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Quinto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 535/2015, en el que determinó que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sí puede servir para fundar la acción de vencimiento anticipado, ya que claramente faculta al Instituto para tener por rescindidos y vencidos anticipadamente los créditos cuando se incurra en alguna de las causales de violación previstas en el contrato. Asimismo, estimó que la ley es aplicable aunque no haya estipulación expresa en el contrato sobre las causas de vencimiento anticipado, pues el crédito a los trabajadores se rige no sólo por el contrato, sino también por la mencionada ley.

Tesis de jurisprudencia 33/2019 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de diez de abril de dos mil diecinueve.



PODER JUDICIAL

**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

Esta tesis se publicó el viernes 24 de mayo de 2019 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 27 de mayo de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Época: Décima Época
Registro: 160301
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Localización: Libro V, Febrero de 2012 Tomo 3
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)
Pag: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por

el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4563/96. ***** y otra. 22 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 3893/96. Alberta Herrera Damián. 23 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 126/2007. Carlos Antonio Manzur Santamaría y otra. 3 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 444/2009. Mauricio Alberto Ravel Méndez y otra. 10 de septiembre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 379/2010. ***** . 12 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

En mérito de las consideraciones expuestas, se determina que la parte actora, **sí acreditó la acción hipotecaria** ejercitada en el presente juicio, toda vez que **se actualizan los supuesto previstos en los artículos 623 y 624** de la ley adjetiva civil, esto es, que el crédito consta en **escritura pública**, que debe **anticiparse** conforme al contrato y que la escritura pública consta en **primer testimonio y segundo en su orden debidamente inscrito** en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; resulta procedente la pretensión reclamada por la actora en la vía especial hipotecaria, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte del acreditado de

**PODER JUDICIAL**

efectuar los pagos mensuales a los que se obligó en la cláusula **CUARTA** del propio contrato; además de que en el mismo contrato de crédito se estableció que en caso de incumplimiento de pago en los términos convenidos se haría efectiva la garantía hipotecaria; y toda vez que la demandada incumplió en los pagos, lo que se tiene por confesado por la parte demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra, de conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, misma que adminiculada con el estado de cuenta certificado por Contador Público facultado por la institución actora, del que se desprenden los adeudos aludidos por la promovente, y específicamente 45 pagos omisos, **se acredita el incumplimiento de pago** por parte de la demandada *********, máxime que es a la demandada a quien les correspondía demostrar no adeudar lo que se les demanda por haber pagado parcial o totalmente, situación que no ocurrió en el presente asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, las jurisprudenciales que a la letra dictan:

Época: Novena Época
Registro: 178427
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Tomo XXI, Mayo de 2005
Materia(s): Civil
Tesis: XXVII. J/5
Pag: 1313

JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO. Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es

que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 69/2001. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 6 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Atanacio Alpuche Marrufo. Secretaria: María Teresa Covarrubias Ramos.

Amparo directo 114/2001. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Francisco Albarrán Mendoza.

Amparo directo 159/2002. Julio Sandoval Olvera. 11 de diciembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Francisco Albarrán Mendoza.

Amparo directo 168/2002. Uriel Chávez Silva. 15 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Vicente Mariche de la Garza. Secretaria: Alma Delia Ramírez Argüelles.

Amparo directo 391/2003. Carlos Estrada de Doig. 6 de mayo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Luis Díaz Pereira.

En mérito de las consideraciones expuestas, se determina que la parte actora **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)”**, por conducto de su apoderada legal, **sí acreditó la acción hipotecaria** ejercitada en el presente juicio contra *********, en su carácter de “la parte trabajadora”, por lo que **se declara vencido anticipadamente** el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en

**PODER JUDICIAL**

primer lugar y grado celebrado por las partes el diecinueve de diciembre de dos mil dos, mismo que se hizo constar en el instrumento público número 26,946, pasada ante la fe del Licenciado **GUILLERMO TENORIO CARPIO**, Notario Número Seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en la cláusula **NOVENA** del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones.

Consecuentemente, se condena a la demandada *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad **157.6220 veces el salario mínimo**, por concepto de capital vencido (suerte principal), **generados y calculados al uno de julio de dos mil veinte**, conforme al certificado contable de adeudo anexo y a lo pactado entre las partes en la cláusula primera del contrato base de la acción.

De de igual forma se le condena al pago de la cantidad de **48.0280 veces el salario mínimo**, por concepto de intereses ordinarios, generados y calculados al uno de julio de dos mil veinte, según el certificado contable de adeudo, lo anterior en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula PRIMERA del acto jurídico "C", más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

Asimismo, se condena al pago de los intereses moratorios no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, que fueron pactados por las partes en la cláusula CUARTA punto número tres del capítulo de estipulaciones del documento base de la acción.

Cantidades todas en veces el salario mínimo, previa liquidación en pesos que se haga de las mismos en ejecución de sentencia.

Así también, se condena a la demandada al pago de los **gastos y costas** que originara el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en términos de lo dispuesto en los artículos 158 y 159 fracción I de la ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo tanto, se concede a la demandada *********, un plazo de **cinco días** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé debido cumplimiento a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fuera condenada dentro del plazo concedido, se procederá al transe y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

Sirven de apoyo al anterior razonamiento judicial las tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

Época: Octava Época
Registro: 222383
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo VII, Junio de 1991
Materia(s): Civil
Tesis: VIII.1o. J/2
Página: 171

VIA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).

Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 375/90. Bancomer, S.N.C. 21 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Arroyo Montero. Secretario: Homero Fernando Reed Ornelas.

Amparo en revisión 449/90. Bancomer, S.N.C. 21 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Arroyo Montero. Secretario: Homero Fernando Reed Ornelas.

Amparo en revisión 320/90. Bancomer, S.N.C. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rogelio Sánchez Alcáuter. Secretaria: Martha Guadalupe Ortiz Polanco.

Amparo en revisión 598/90. Bancomer, S.N.C. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rogelio Sánchez Alcáuter. Secretario: Roberto Rodríguez Soto.

Amparo en revisión 322/90. Bancomer, S.N.C. 7 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ismael Castellanos Rodríguez. Secretario: Marco Antonio Arredondo Elías.

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 42, junio de 1991, página 127.

Época: Novena Época

Registro: 192809

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo X, Diciembre de 1999

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 80/99

Página: 140

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS.

Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca.

Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Jesús Enrique Flores González.

Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Por lo expuesto y fundado, además de los dispositivos invocados, en los artículos 1º, 3º, 96 fracción IV, 105, 106, 107, 444, 623, 624, 633 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, y la vía intentada es la indicada.

SEGUNDO.- El **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderada legal Licenciada *****, probó la acción deducida en contra de *****, quien no contestó la demanda instaurada en su contra, ni opuso defensas y excepciones;



siguiéndose el juicio en su rebeldía, en consecuencia;

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

PODER JUDICIAL TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de Otorgamiento de Crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado entre la hoy accionante el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y la demandada ***** , en su carácter de “PARTE ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO”, el cual consta en el primer testimonio segundo en su orden de la escritura pública número ***** otorgado ante la fe del Notario Público Número ***** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado ***** , debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, por tanto:

CUARTO.- Se condena a la demandada ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad **157.6220 veces el salario mínimo**, por concepto de capital vencido (suerte principal), **generados y calculados al uno de julio de dos mil veinte**, conforme al certificado contable de adeudo anexo y a lo pactado entre las partes en la cláusula primera del contrato base de la acción; de igual forma se le condena al pago de la cantidad de **48.0280 veces el salario mínimo**, por concepto de intereses ordinarios, generados y calculados al uno de julio de dos mil veinte, según el certificado contable de adeudo, lo anterior en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula PRIMERA del acto jurídico “C”, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo. Asimismo, se condena al pago de los intereses moratorios no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, que fueron pactados por las partes en la cláusula

CUARTA punto número tres del capítulo de estipulaciones del documento base de la acción. Cantidades todas en veces el salario mínimo, previa liquidación en pesos que se haga de las mismos en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Así mismo, se condena a la demandada *********, al pago de los gastos y costas que originara el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

SÉPTIMO.- Se concede a la demandada un plazo de CINCO DÍAS contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé debido cumplimiento a lo ordenado en la misma, en caso contrario, procédase al trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la actora o a quién sus derechos represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la Ciudadana Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien legalmente actúa y da fe.