



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; quince de febrero del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **212/2018**, relativo al Juicio **especial hipotecario**, promovido por *****, cesionaria de los derechos de cobro y derechos litigiosos de *****, quien a su vez era cesionaria de los derechos del ***** en su calidad de cedente, contra *****, radicado en la Segunda Secretaría, y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el treinta de abril dos mil dieciocho, ante la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, remitido ese mismo día y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció la Licenciada *****, cesionaria de los derechos del *****, del en su calidad de cedente, demandando en la vía Especial Hipotecaria de *****, las siguientes **pretensiones**:

"A). La rescisión del contrato de crédito base de la acción, conforme la cláusula octava del contrato en cuestión.

COMO CONSECUENCIA DE LA RESCISIÓN PLANTEADA:

B).- El pago de la cantidad de *****, como suerte principal, importe actual de capital vencido del Crédito con Garantía Hipotecaria

materia del presente juicio, en términos del estado de cuenta anexo a esta demanda.

C).- El pago de la cantidad de *****, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados en los términos pactados en el Crédito con Garantía Hipotecaria materia del presente juicio, del 25 de junio de 1993 al 31 de octubre de 2010, en términos del estado de cuenta certificado anexo a esta demanda.

D).- El pago de la cantidad de ***** por concepto de intereses moratorios generados y no pagados en los términos pactados en el crédito con garantía hipotecaria materia del presente juicio, del 01 de noviembre de 2010 al 31 de marzo de 2018, en términos del estado de cuenta certificado anexo a esta demanda.

E).- el pago de los gastos y costas que el presente juicio origine en todas sus instancias.”

Además, expuso como hechos los que se desprenden de su escrito de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra, en obvio de repeticiones innecesarias; invocó el derecho que estimo aplicable al caso, exhibiendo las documentales que obran en autos.

2.- Previa subsanación a la prevención realizada a la parte actora en auto de cuatro de mayo de dos mil dieciocho, en acuerdo de quince de mayo del dos mil dieciocho, se admitió la demanda en sus términos, ordenándose formar y registrar el expediente correspondiente, y con el juego de copias simples exhibidas, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **cinco días**, diera contestación a la demanda instaurada en su



PODER JUDICIAL

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

contra, ordenándose requerir a la demandada para que señalara domicilio dentro de la competencia jurisdiccional de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal, se le practicarían por medio del Boletín Judicial que se edita en esta Ciudad; sin embargo, atendiendo que su domicilio se encontraba fuera de la competencia por territorio que ejerce este juzgado, se ordenó girar exhorto al Juez Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado; emplazamiento que se llevó a cabo el diez de septiembre del dos mil dieciocho **(foja 347)**.

3.- Por auto de uno de diciembre del dos mil veinte, se tuvo por acreditada la cesión de los derechos de crédito y litigiosos realizada por *****, en su calidad de cedente, a favor de *****, en su calidad de cesionario, tal y como consta en escritura pública *****; consecuentemente, se ordenó dar vista a la demandada tal y como lo ordena el numeral 1453 del Código Civil, así como el cambio de carátula y la anotación en el libro de gobierno correspondiente.

4.- Posteriormente, mediante acuerdo de nueve de diciembre del dos mil veinte, a petición de *****, **por conducto de quien legalmente lo representa**, *****, y previa certificación realizada por el Secretario de Acuerdos, se le tuvo por perdido a *****, el derecho de dar contestación a la demanda instaurada en su contra y se ordenó que las subsecuentes

notificaciones, aún las de carácter personal, le surtieran por medio de la publicación en el boletín judicial; de ahí que, por medio de dicha publicación, se ordenó notificarle la cesión a favor de la ahora actora; y, por así permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar los presentes autos para dictar la sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes;

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

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver 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 para el Estado de Morelos, toda vez que en el contrato de compra venta que celebraron ***** y *****, así como el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria celebrado por los mismos, el veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres, establecieron en la parte relativa a estipulaciones comunes, que para la interpretación y cumplimiento del contrato las partes se someten a las leyes y tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, con renuncia expresa de cualquier fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble.

Por lo anterior, se da la sumisión expresa de las partes de someterse a la Jurisdicción de este Juzgado,



PODER JUDICIAL

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

atendiendo a la hipótesis prevista por el artículo 25¹ de la Ley Adjetiva Civil, toda vez que el artículo 1671 del Código Civil en vigor, establece que, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes. Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil vigente, la vía elegida es la correcta, al exigirse el pago de las prestaciones reclamadas, con motivo de la Garantía Hipotecaria.

II. Ahora, es pertinente analizar la legitimación procesal de las partes contendientes en el presente asunto, por lo que es importante establecer que el artículo 191² del Código Procesal Civil en vigor establece, quienes pueden comparecer a deducir sus derechos en juicio; conforme a esta disposición legal, se desprende que la legitimación procesal activa comprende 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; 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

¹ “ARTICULO 25.- Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.”

² “ARTICULO 191.- 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...”

tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

En ese tenor, tenemos que la parte actora quien al inicio del presente juicio lo era *****, exhibió la escritura pública número ***** que contiene la protocolización del CONTRATO DE CESION ONEROSA DE CREDITOS Y DERECHOS DERIVADOS DE LOS MISMOS, que celebraron el ***** y *****, que a su vez cedió a favor de *****, los derechos litigiosos del presente juicio, tal y como consta en escritura pública *****; contrato que se encuentra previsto en el artículo 2399³ del Código Civil, que establece que el crédito puede cederse, cumpliendo los requisitos que sería consistente en que se realice en la forma en que se constituye la hipoteca, que se notifique al deudor y que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

De lo anterior se deduce que, en el caso concreto, se encuentran cubiertos los dos primeros requisitos citados, y si bien no contiene la cesión en estudio, la inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ello no resta eficacia a dicho contrato, en virtud de que la misma disposición legal establece que tratándose de instituciones del sistema bancario mexicano y las demás entidades financieras, así como los institutos de seguridad social,

³ “**ARTICULO 2399.-** CESION DE LA HIPOTECA. El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para constitución de la hipoteca previene el artículo 2366 de éste Código, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad;...”



PODER JUDICIAL

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

pueden realizar cesión sin la obligación de inscribir el contrato ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en caso de que no continúe el cedente con la administración del crédito; siendo la cedente, *****, una entidad financiera, de acuerdo al objeto de dicho Instituto, que prevé el artículo 3º, fracciones I, II y III, de la Ley del , y el Instituto no tiene la administración del crédito, lo que se corrobora de la Cláusula Segunda de la cesión citada, en donde se estableció que el cedente cede al cesionario sin limitación ni responsabilidad del cedente, todos y cada uno de los créditos hipotecarios y el cesionario acepta dicha cesión y adquiere los derechos y obligaciones de los créditos hipotecarios.

Por lo tanto, se otorga valor probatorio al contrato de cesión onerosa de créditos y derechos derivados de los mismos de fecha doce de enero de dos mil seis, celebrado entre el *****, así como también la cesión onerosa de derechos de cobro, derechos litigiosos y adjudicatarios, que celebran por una parte *****, a su vez representada por su Apoderado el ***** y por otra parte *****, representada por su Administrador único la ***** en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; con la que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de la demandada al haber celebrado

contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria con la cedente ***** el veinticuatro de junio de 1993; contrato que también formó parte del citado contrato de cesión onerosa de créditos y derechos derivados de los mismos de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 179 y 191 de Ley Adjetiva Civil en vigor.

Por otra parte, se tiene acreditada la personalidad de la ***** quien compareció como ***** , con el instrumento número ***** , que contiene poder general que otorga dicha sociedad, representada por ***** , entre otras personas a ***** ; documento que al reunir los requisitos del artículo 437 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, conforme a los artículos 490 y 491 de la Ley procesal citada.

III. Una vez que han sido analizados los presupuestos procesales para poder emitir la presente resolución y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, es procedente analizar la acción hipotecaria que hace valer la parte actora, la cual la apoya en el contrato de Crédito con garantía hipotecaria, celebrado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su carácter de acreedor, representado por su apoderado legal ***** , con ***** , con el carácter de deudora,



PODER JUDICIAL

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

de quien demanda la rescisión del contrato de crédito, con base en la Cláusula Octava de dicho contrato.

La anterior acción se encuentra prevista en el artículo 623 del Código Procesal Civil en vigor, en el que se establece, que procede el juicio especial hipotecario, cuando se reclame la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o el pago o prelación del crédito que garantiza la hipoteca; y señala los requisitos para hacer exigible el pago los cuales se reiteran y amplían en el artículo 624 de dicha codificación:

ARTICULO 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.*

Por cuanto al primer requisito, se tiene que del contrato de crédito en estudio, contiene en la parte relativa a otorgamiento de crédito, punto Primero, que el ***** otorga al trabajador un crédito por la cantidad de ***** , cuyo monto equivale a doscientas treinta veces el salario mínimo mensual vigente a la fecha de

aprobación del H. Consejo de Administración del ***** , desprendiéndose que dicha cantidad no excede de la prevista por el artículo 2367 del Código Civil, el cual establece que cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. De acuerdo a la cantidad otorgada por el crédito, se aprecia que no excede de dicha hipótesis; sin embargo, la misma disposición legal prevé una excepción a esa regla, que consiste en que aun cuando exceda el crédito otorgado de la cantidad aludida de salario mínimo, puede otorgarse en escritura privada, en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de dicha ley, que establece que podrá otorgarse en escritura privada las enajenaciones de bienes inmuebles, aunque el valor exceda del límite establecido cuando sean celebrados por dependencias o entidades de la administración pública, federal, estatal o municipal, incluyendo a los institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente obren en materia de vivienda o de titulación de la tierra. Siendo el caso que el contrato en cuestión es celebrado por el ***** , por lo que no es exigible que el contrato conste en escritura pública.

En relación al segundo requisito, que sea de plazo cumplido, el contrato base de la acción, contiene en la Cláusula Segunda del otorgamiento de crédito, que el plazo para cubrir el crédito será de treinta años, es decir,



PODER JUDICIAL

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

trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales.

Por cuanto, al último requisito, se tiene que, consta del contrato de crédito con garantía hipotecaria que el mismo fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comerció del Estado, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tal y como se advierte del certificado de libertad o de gravamen de fecha veinticinco de febrero de dos mil dieciséis, expedido por el instituto antes mencionado, en consecuencia, se tienen cumplidos los requisitos que exige el artículo 624 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

Ante la manifestación de la apoderada legal de la sociedad denominada *****, cedente del crédito, otorgado a la demandada *****, que ha dejado de cubrir el crédito otorgado desde el treinta y uno de julio de dos mil diez, en que efectuó la última amortización y por ello hace exigible el pago total del crédito otorgado, se tiene de autos que dicha demandada no compareció a juicio a deducir defensa alguna a su favor.

Al respecto, consta a fojas 338 a 347 la diligencia de emplazamiento de la demandada por parte del Actuario del Juzgado exhortado, Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, apreciando que el fedatario dijo haberse constituido en el domicilio señalado para notificar a la demandada el día siete de septiembre del dos mil

dieciocho, dejando citatorio al no encontrarla en la primera búsqueda, refiriendo haber recibido el citatorio con una persona del sexo femenino, quien dijo habitar en el inmueble buscado, así como la cédula de emplazamiento al día siguiente que se presentó nuevamente, al no esperarlo la persona buscada.

Por lo tanto, no se tiene defensa alguna opuesta por *****; así que al manifestar la parte actora que dicha demandada dejó de cubrir el crédito que se le otorgó mediante el contrato en estudio, se tiene justificado el incumplimiento de su parte a dicha obligación, actualizándose la causal de rescisión que convinieron las partes en el contrato de crédito, en su cláusula octava que señala:

“OCTAVA. CAUSALES DE RESCISION. El ** sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido los contratos de compra venta del inmueble objeto de la presente y del otorgamiento de crédito, que concede al trabajador por este acto si el trabajador incurre en cualquiera de las causales que más adelante se enumeran, por lo que el trabajador o quien habite la vivienda deberá desocuparla y entregar 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...”***

1).- SI EL (LA) TRABAJADOR(A) DEJARE DE CUBRIR POR CAUSAS IMPUTABLES A EL DOS PAGOS CONSECUTIVOS, O TRES, NO CONSECUTIVOS EN EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN AL CREDITO...”



PODER JUDICIAL

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

Lo anterior es acorde al artículo 49 de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que a la letra establece:

Artículo 49.- "Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán 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.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.

En el caso del párrafo anterior, las hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda."

Estando convenido en el contrato de mérito, en la misma Clausula Octava, que una de las causales de rescisión del contrato, es el que el trabajador deje 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 al crédito, al no estar justificado el pago por parte de la demandada ***** , de las cuotas de amortización al crédito, o que en todo caso, la falta de pago no sea imputable a ella, y estando señaladas en el estado de cuenta que exhibe el actor, tales conceptos, resulta procedente rescindir el contrato

de crédito con garantía hipotecaria celebrado por el ***** con la demandada ***** , el veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres, ante la falta de pago de cuotas con posterioridad al treinta y uno de julio de dos mil diez.

En consecuencia, es procedente condenar a la demandada al pago de intereses ordinarios y moratorios, al haberse convenido dichos conceptos en el contrato en estudio, ya que respecto de este último concepto que la Cláusula Tercera, punto 3, se convino que en caso de omisión de pago de sus amortizaciones, cubrirá al ***** un interés moratorio del 9% anual, y que dicho interés quedará expresado en múltiplos de salario mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la omisión traducirá en términos monetarios.

No obstante, el reconocimiento por parte de la actora de que la demandada hizo pagos de cuotas de amortización hasta el treinta y uno de julio de dos mil diez, el citado artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ***** , establece que tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el Instituto, además de tener cancelado el crédito y rescindido el contrato, por la falta de pago, las cantidades que hubiere cubierto el trabajador, se aplicarán a favor del Instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda; y del contrato de crédito, se



PODER JUDICIAL

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

desprende que el crédito se encuentra en tal hipótesis, al contener el contrato en la parte relativa a Declaraciones, punto II, Constitución del Condominio, que el ***** mediante instrumento privado, de ***** , hizo constar su declaración de voluntad para constituir el conjunto habitacional denominado ***** , sujetándolo al régimen de propiedad en condominio sobre el terreno mencionado en el Antecedente, ubicado en ***** , por tanto, las cantidades reconocidas por la parte actora, como pago de cuotas de amortizaciones, se aplicarán a su favor del Instituto a título de pago por el uso de la vivienda adquirida.

En conclusión, ante el incumplimiento por parte de la demandada a cubrir en tiempo las amortizaciones, es procedente el pago de la suerte principal, así como el de los intereses ordinarios y moratorios, las cantidades reclamadas por tales conceptos no están sujetas a los términos convenidos en las Cláusulas Primera y Tercera del contrato de crédito con garantía hipotecaria en cita. Esto en virtud de que se advierte del estado de cuenta que exhibe el actor, elaborado por el contador que dijo ser autorizado de ***** , que se deduce tal cantidad, considerando el salario mínimo mensual vigente al treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, refiriendo que el salario mínimo es de \$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.), y es el que aplica para todos los años que señala como adeudo de la demandada al multiplicarlo por treinta días, y con esta operación cita la

cantidad por el total de capital vencido, por los intereses ordinarios del veinticinco de junio de mil novecientos noventa y tres al treinta y uno de octubre de dos mil diez; y los intereses moratorios del uno de noviembre de dos mil diez al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho.

Determinación que se considera incorrecta, ya que en la Cláusula Primera en la parte última, las partes contratantes convinieron:

*...el trabajador reconoce y se obliga a pagar al ***** el monto del crédito otorgado en los términos y condiciones que se precisan en la Cláusula Tercera de este instrumento, aceptando que el saldo del crédito se ajustará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos incrementados en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal."*

Y remitiéndonos a la Cláusula Tercera del contrato, relativo "AMORTIZACION" se convino que el trabajador se obliga a amortizar el monto del crédito que se refiere la Cláusula Primera, esto conforme a la parte relativa a Estipulaciones" del mismo contrato; en este apartado se tiene lo siguiente:

*3. Si el trabajador deja de cubrir por causa imputable a él, algún pago para la amortización del crédito, hecha la salvedad de la prórroga que se refiere la Cláusula Quinta de este Capítulo, el ***** le requerirá y el (la) trabajador (a), se obliga a pagarle las amortizaciones omisas, mismas que se traducirán en múltiplos del salario mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la omisión, una vez calculadas estas en múltiplos del salario mínimo, mensual vigente en*



PODER JUDICIAL

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

la fecha de pago la cantidad que resulte, será la que deberá liquidar el trabajador.

Por lo tanto, si bien el contador autorizado por la actora, señala las cantidades adeudas en veces salario mínimo mensual, por concepto de capital vencido, así como los conceptos de intereses ordinarios y moratorios, vigente al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, al deducir las cantidades en dinero atendiendo solo la cantidad de \$88.36, (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.), como salario mínimo al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, sin tomar en cuenta los incrementos de salarios mínimos que se iban generando cada año, respecto de los meses de pago vencidos y no cubiertos, el estado de cuenta que emite no es acorde en forma total a lo convenido en el contrato de crédito con garantía hipotecaria, por lo que resulta únicamente admisible deducir los conceptos de suerte principal e intereses ordinarios y moratorios por las cantidades resultantes en veces de salario mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la omisión, citadas en el estado de cuenta emitido por el contador de la sociedad demandante, para ajustarse a las cláusulas primera y tercera del contrato de crédito con garantía hipotecaria base de la acción.

En virtud de lo analizado, **se declara procedente la acción ejercitada por la actora *******, cesionaria de ***** , en contra de ***** , por tanto, **se declara rescindido el contrato de crédito con garantía**

hipotecaria celebrado entre el ***** y ***** de fecha veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres.

Como consecuencia de lo anterior, **se condena a la demandada al pago de la cantidad de 207.5925 veces el salario mínimo mensual por concepto de suerte principal**, cuya cantidad en dinero deberá deducir el actor previa liquidación que al efecto se formule, conforme a los términos convenidos en dicho contrato de crédito.

Además, se condena a la demandada al pago de la cantidad de 185.6272 veces el salario mínimo mensual por concepto de intereses ordinarios, no cubiertos del veinticinco de junio de junio de mil novecientos noventa y tres, así como al **pago de intereses moratorios del uno de noviembre de dos mil diez, al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, por la cantidad de 140.5401 veces el salario mínimo mensual**, previa liquidación que al respecto se realice.

De igual forma, se condena a ***** al pago de los gastos y costas originadas por el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente resolución, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en términos de lo previsto por los artículos 158 y 159 fracción I de la ley adjetiva civil vigente.



PODER JUDICIAL

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

Finalmente, **se concede a la demandada el término de cinco días una vez realizada la liquidación respectiva de las cantidades antes asentadas, para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en la misma y en caso de no hacerlo, hágase trance y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.**

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 505, 506, 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- En virtud de lo analizado, **se declara procedente la acción ejercitada por la actora *******, cesionaria de ***** , en contra de ***** .

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre ***** y ***** de fecha veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres.

CUARTO.- Se condena a la demandada al pago de la cantidad de 207.5925 veces el salario mínimo mensual por concepto de suerte principal, cuya

cantidad en dinero deberá deducir el actor previa liquidación que al efecto se formule, conforme a los términos convenidos en dicho contrato de crédito.

QUINTO.- Además, se condena a la demandada al pago de la cantidad de 185.6272 veces el salario mínimo mensual por concepto de intereses ordinarios, no cubiertos del veinticinco de junio de junio de mil novecientos noventa y tres, así como al **pago de intereses moratorios del uno de noviembre de dos mil diez, al treinta y uno de marzo de dos mil dieciocho, por la cantidad de 140.5401 veces el salario mínimo mensual**, previa liquidación que al respecto se realice.

SEXTO.- De igual forma, se condena a ***** al pago de los gastos y costas originadas por el presente asunto, en virtud de serle adversa la presente resolución, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en términos de lo previsto por los artículos 158 y 159 fracción I de la ley adjetiva civil vigente.

SEPTIMO.- Finalmente, **se concede a la demandada el término de cinco días una vez realizada la liquidación respectiva de las cantidades antes asentadas, para que dé cumplimiento voluntario** a lo ordenado en la misma y en caso de no hacerlo, hágase trance y remate del bien inmueble que



PODER JUDICIAL

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

constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **INDIRA NOELIA DE LA ROSA ARCOS**, quien da fe⁴.
