

Jiutepec, Morelos, a diecisiete de marzo del año dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **334/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas Licenciado **RAÚL SÁNCHEZ MEDRANO**, contra **[REDACTED]**, en su carácter de acreditados, radicado en la Segunda Secretaría, y:

R E S U L T A N D O S :

Antecedentes.- De las constancias del presente expediente se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el día veinte de mayo de dos mil diecinueve, el Licenciado **RAÚL SÁNCHEZ MEDRANO**, apoderado general para pleitos y cobranzas del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, demandó en la vía Especial Hipotecaria del trabajador uno **[REDACTED]** trabajadora dos, en su carácter de acreditados, las siguientes prestaciones:

“**A).**- La cancelación anticipada el contrato de

apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que fue celebrado con respecto de la vivienda ubicada como

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]; en virtud de que los ahora demandados han incurrido en falta de pago de más de tres amortizaciones en los términos y condiciones establecidas en la cláusula **PRIMERA** en el apartado de **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, base de la acción tal y como se acreditará en el momento procesal oportuno, con base en los artículos 623, 624 y 694 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

B).- Del trabajador uno [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] por concepto de suerte principal y saldo capital vencido del crédito otorgado y ejercido, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incrementa de conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, tal y como se desprende de la certificación de adeudos emitido por el Licenciado **JORGE ACOSTAVIQUEZ ORTIZ**, Gerente de Área Jurídica de la Delegación Regional de Morelos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; en virtud de que la ahora demandada ha incurrido en el incumplimiento en lo establecido sobre la falta de pago puntual de diversas amortizaciones en los términos y condiciones establecidas en el contrato base de la acción, tal y conforme a las condiciones generales de contratación (anexo A), que forma parte del documento base de la acción y como se acreditará en su momento procesal oportuno.

C).- Del trabajador dos YESENIA PADILLA GARCÍA, el pago y cumplimiento de la cantidad de **\$169,355.20 (CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 20/100 M. N.)**, por concepto de suerte principal y saldo capital vencido del crédito otorgado y ejercido, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incrementa de conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, tal y como se desprende de la certificación de adeudos emitido por el Licenciado **JORGE**

ACOSTAVIQUEZ ORTIZ, Gerente de Área Jurídica de la Delegación Regional de Morelos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; en virtud de que la ahora demandada ha incurrido en el incumplimiento en lo establecido sobre la falta de pago puntual de diversas amortizaciones en los términos y condiciones establecidas en el contrato base de la acción, tal y conforme a las condiciones generales de contratación (anexo A), que forma parte del documento base de la acción y como se acreditará en su momento procesal oportuno.

D).- El pago de los intereses ordinarios por cada periodo anual, los cuales se determinaran aplicando la tasa de interés entre el 4% y 8% (cuatro y ocho por ciento) anual sobre los saldos insolutos. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado, conforme a lo pactado de la cláusula primera del contrato base de la acción, denominado **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, y conforme a los anexos donde vienen pactadas las condiciones generales de contratación entre el **INFONAVIT** y el trabajador acreditado así como la carta de condiciones financieras definitivas y la tabla de interés, que forman parte de dicha cláusula y escritura materia del presente juicio; misma que solicito se me tenga por reproducida como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, mismos que se determinaran en el momento procesal oportuno.

E).- El pago de los intereses moratorios. Dicho interés debe calcularse conforme a lo pactado dentro de la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato base de la acción denominado **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** y conforme a los anexos donde vienen pactadas las condiciones generales de contratación entre el **INFONAVIT** y el trabajador acreditado así como la carta de condiciones financieras definitivas y la tabla de interés, que forman parte de dicha cláusula y escritura materia del presente juicio; misma que solicito se me tenga por reproducida como si a la letra se insertasen obvio de repeticiones innecesarias mismos que se determinaran en el momento procesal oportuno.

F).- Para el caso de incumplimiento, se solicita a su señoría se ordene la ejecución y el cumplimiento de la garantía hipotecaria, en términos de lo dispuesto por la **CLAUSULA SEGUNDA DENOMINADA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**, del contrato base de la acción **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA**

HIPOTECARIA, misma que solicito se me tenga por reproducida como si a la letra se insertasen obvio de repeticiones innecesarias.

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

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2.- Radicación de demanda.- Por auto dictado el veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestará si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que forman parte de la finca, y en caso de no aceptar dicho cargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; asimismo se le requirió para que señalara domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, apercibiéndola que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal; a efecto de que

se procediera con el avalúo de la finca hipotecada se ordenó requerir a la parte demandada para que al contestar la demanda entablada en su contra designará perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia de la presente litis; en ese sentido, se tuvo como perito valuador de este Juzgado al ingeniero **Guadalupe Lucio Ramírez Brugada**, a quienes por conducto se ordenó hacerles saber su nombramiento para los efectos de aceptación y protesta del cargo conferido a su favor, vía telefónica por conducto del fedatario de la adscripción; por su parte la parte actora, se le señaló un plazo de tres días para que designara perito de su parte. Por otra parte, y tomando en consideración que el inmueble materia de la presente litis se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, se ordenó girar el oficio de estilo a efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; teniendo por autorizados para oír y recibir notificaciones a las personas indicadas.

3.- Emplazamiento a Juicio.- El doce de noviembre de dos mil veinte, mediante cedula de notificación del actuario adscrito, se emplazó al demandado [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; como se observa en ambos casos, de la razón de emplazamiento de la misma fecha, realizada por el actuario adscrito a este Juzgado.

4.- Con fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno,

previa certificación del Secretario de Acuerdos, se hizo constar que la parte demandada [REDACTED], no dieron contestación en tiempo a la demanda, por lo que se les tuvo por perdido su derecho para hacerlo.

5.- Citación para Sentencia.- Por auto de fecha nueve de marzo del año dos mil veintiuno, atendiendo a que así lo permite el estado procesal que guardan los presentes autos; en base a lo previsto por el artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en Morelos se ordenó turnar los presentes autos, para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece:

“...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.

Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: Es órgano judicial competente por razón del territorio:

“...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”.

En consecuencia y teniendo que la presente

controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, se identifica como la vivienda ubicada en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; por tanto, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

III.- Legitimación.- En este apartado, se procede a examinar la legitimación de la apoderada legal de la parte actora, **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que:

“...Habrán 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...”.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal

activa se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará 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. 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 cuestionará, 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.

Bajo esa premisa, debe decirse que la legitimación del Licenciado **RAÚL SÁNCHEZ MEDRANO**, apoderado legal de la parte actora quedó debidamente demostrada con el instrumento notarial **cuarenta mil ciento cincuenta y uno**, pasado ante la fe del Notario Público número ochenta y seis del Distrito Federal, de fecha dieciocho de marzo del año dos mil nueve, la cual contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, a favor de **RAÚL SÁNCHEZ MEDRANO**, entre otros; asimismo con la copia certificada del de la Escritura Pública número 56,072, pasada ante la fe del Notario Público número Uno y del patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notaria del Estado, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del

Estado de Morelos en fecha dos de marzo del año dos mil quince 44734 ID. 1, bajo el número de folio electrónico inmobiliario 74415; escritura que contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran por una parte **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y por la otra trabajador uno [REDACTED], [REDACTED], trabajadora dos.

Documentales las de mención, que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción I y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. De igual modo, se alude que la legitimación pasiva de la parte demandada, también se encuentra acreditada con el documento basal de la acción que se analiza, del cual se colige que ciertamente la demandada obtuvo un crédito monetario, garantizando dicho adeudo con la garantía hipotecaria del bien inmueble propiedad de la demandada; acreditándose así la legitimación activa y pasiva de ambas partes; sin que esto signifique la procedencia de la acción.

IV.- MARCO JURÍDICO.- Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que

“...se tramitarán 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...”.

Por su parte el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula que:

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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...”.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN INTENTADA.-

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, por conducto de su apoderado legal, al hacer las narradas manifestaciones; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos copia certificada del Primer Testimonio de la Escritura Pública número **56,072**,

pasada ante la fe del Notario Público número Uno del Patrimonio Federal de la Novena Demarcación Notaria del Estado, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha dos de marzo de dos mil quince, bajo el número de folio electrónico inmobiliario **44734 ID 1**; la cual contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran por una parte **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y por la otra trabajador uno [REDACTED]

[REDACTED]
trabajadora dos; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] que la parte demandada destinó para la adquisición del bien inmueble identificada como

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; del que además derivan todas y cada una de las prestaciones reclamadas a la demandada. Desprendiéndose además, que la demandada se encuentra garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado **a favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA**

VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, consistente en el bien inmueble ubicado como [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Documental a la que en términos de lo previsto por los numerales 437 y 490 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, y toda vez que el crédito consta en escritura pública, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por cuanto al **segundo elemento**, señalado por el ordinal 624 del Código Procesal Civil, consistente en: **Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley.** Ahora

bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria de acuerdo a lo estipulado en el inciso **C**, de la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del anexo "A" del Contrato base de la acción, consistente en las **CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE OFRECE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, en la que se establecieron las causas del vencimiento anticipado, sin necesidad de notificación o aviso previo al trabajador, siempre que dejare de pagar dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año.

No pasa desapercibido señalar, que la apoderada legal de la parte actora exhibe copia certificada del Primer Testimonio de la Escritura Pública número **56,072**, pasada ante la fe del Notario Público número Uno del Patrimonio Federal de la Novena Demarcación Notaria del Estado, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha dos de marzo de dos mil quince, bajo el número de folio electrónico inmobiliario **44734 ID 1**; la cual contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran por una parte **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y por la otra trabajador uno [REDACTED], [REDACTED], trabajadora dos; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], que la parte demandada destinó para la adquisición del bien inmueble identificada como

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; con el cual la parte actora justifica el reclamo del pago de las cantidades siguiente:

De [REDACTED], el pago y cumplimiento de la cantidad de **\$257,260.16 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 16/100 M. N.)**.

De [REDACTED] el pago y cumplimiento de la cantidad de **\$169,355.20 (CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 20/100 M. N.)**.

Por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, vigente a la fecha de la contratación del que además derivan todas y cada una de las prestaciones reclamadas a la demandada; y que como se advierte de la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del señalado documento **CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE OFRECE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** se desprende, entre otras cosas que se convino que: El “INFONAVIT” **sin necesidad de**

declaración judicial, o de dar aviso al trabajador dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que le concede y exigirá el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y demás cantidades que deban pagarse en términos del contrato; por lo tanto resulta acreditado este segundo elemento, en virtud de que **el contrato que nos ocupa es de los que pueden tenerse por vencido anticipadamente su plazo para el pago del crédito, y en su caso hacer efectiva la garantía hipotecaria,** según se aprecia del supuesto **C)** de la citada cláusula vigésima primera.

Bajo ese contexto el apoderado legal de la parte actora, en su escrito inicial de demanda refirió entre otras cosas que la parte demandada dejó de cubrir sus amortizaciones, hecho que evidentemente queda demostrado, según se desprende de la **CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS emitida por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, por el Gerente del Área Jurídica LIC. JORGE ACOSTA VIQUES ORTIZ;** quien cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, de donde se advierte que los demandados dejaron de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir más de tres pagos seguidos, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido; aunque si bien se refleja que el deudor [REDACTED], no tiene omisiones en el pago, también lo es que su codeudora [REDACTED] tiene un adeudo de 21 (veintiún) pagos a que se encuentra obligada, por lo que es de esta manera que se les hace a ambos, efectiva la garantía hipotecaria;

documental a la que en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria solo para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal; en estas condiciones indudablemente se actualiza la hipótesis prevista en la cláusula aludida, referente al reclamó del pago total del saldo del capital, entre otros, ante la falta de cumplimiento de la parte demandada respecto a los pagos pactados; sin pasar por alto que no obstante de que los demandados fueron debidamente emplazados a juicio, éstos no contestaron a la demanda entablada en su contra ni opusieron defensas ni excepciones que desvirtuaran los hechos narrados por el apoderado legal de la parte actora, así como tampoco objetaron ni impugnaron la certificación contable que la parte actora anexa su escrito de demanda; esto es, no acreditaron haber cumplido fielmente con el pago de las amortizaciones pactadas en el documento básico de la presente acción; por tanto, se encuentra satisfecho **el segundo elemento** del Código Procesal Civil.

Por cuanto hace al **tercer elemento** del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el contrato y constitución de garantía hipotecaria base de la presente acción, consta en Primer Testimonio de la Escritura Pública número **56,072**, pasada ante la fe del Notario Público número Uno del Patrimonio Federal de la Novena Demarcación Notaria del Estado, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha dos de marzo de dos mil quince, bajo **el número de folio electrónico inmobiliario 44734 ID 1;**

la cual contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran por una parte **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y por la otra trabajador uno [REDACTED]

[REDACTED], trabajadora dos; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de [REDACTED]

[REDACTED] que la parte demandada destinó para la adquisición del bien inmueble identificada como [REDACTED]

[REDACTED]; por lo que como se observa, se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

VI.- De conformidad con lo anterior, es preciso destacar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza: **“para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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”. Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la copia certificada de la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que ante el incumplimiento de pago, se puede vencer anticipadamente conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** por conducto de su apoderada legal, en contra del trabajador uno **SAÚL HERNÁNDEZ MEDINA y YESENIA PADILLA GARCÍA**, trabajadora dos.

VII.- Por tanto, en términos de la cláusula vigésima primera del anexo **CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN** que ofrece el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y que consta en la escritura pública Primer Testimonio número **56,072**, pasada ante la fe del Notario Público número Uno del Patrimonio Federal de la Novena Demarcación Notaria del Estado, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha dos de marzo de dos mil quince, bajo el número de folio electrónico inmobiliario **44734 ID 1**; la cual contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO, CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran por una

parte **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y por la otra trabajador uno [REDACTED], [REDACTED], trabajadora dos; ante el incumplimiento de pago respecto de las amortizaciones pactadas en el mismo, resulta viable **declarar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria**, que fue celebrado con respecto de la vivienda ubicada como [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], trabajadora dos, han incurrido en falta de pago de más de tres amortizaciones en los términos y condiciones establecidas en la cláusula **PRIMERA** en el apartado de **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**.

Como consecuencia de lo anterior, se condena al trabajador uno [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] por concepto de suerte principal y saldo capital vencido del crédito otorgado y ejercido, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incrementa de conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción. Así mismo, se

condena a la trabajador dos [REDACTED]

[REDACTED] por concepto de suerte principal y saldo capital vencido del crédito otorgado y ejercido, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incrementa de conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

Se condena a la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED] al pago de los intereses ordinarios por cada periodo anual, los cuales se determinaran aplicando la tasa de interés entre el 4% y 8% (cuatro y ocho por ciento) anual sobre los saldos insolutos. Los intereses ordinarios se devengaran a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado, conforme a lo pactado de la cláusula primera del contrato base de la acción, denominado **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, y conforme a los anexos donde vienen pactadas las condiciones generales de contratación entre el **INFONAVIT** y el trabajador acreditado así como la carta de condiciones financieras definitivas y la tabla de interés, que forman parte de dicha cláusula y escritura materia del presente juicio; mismos que se determinaran en el momento procesal oportuno.

Se condena a la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED] al pago de los intereses moratorios, que debe calcularse

conforme a lo pactado dentro de la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato base de la acción denominado **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** y conforme a los anexos donde vienen pactadas las condiciones generales de contratación entre el **INFONAVIT** y el trabajador acreditado así como la carta de condiciones financieras definitivas y la tabla de interés, que forman parte de dicha cláusula y escritura materia del presente juicio; mismos que se determinaran en el momento procesal oportuno.

Requírase a la parte demandada para que en el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, realice el pago voluntario del total de las cantidades a que fue condenado, apercibida que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral 707 del Ordenamiento Legal antes invocado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada [REDACTED], al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos 420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en

este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderada legal, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que la parte demandada [REDACTED], no comparecieron a juicio pese de haber sido legalmente emplazados, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- Por tanto, en términos de la cláusula vigésima primera del basal y, ante el incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el mismo, resulta viable **declarar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria**, que fue celebrado con respecto de la vivienda ubicada como [REDACTED]

[REDACTED], han incurrido en falta de pago de más de tres amortizaciones en los términos y condiciones establecidas en la cláusula **PRIMERA** en el apartado de **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**.

CUARTO.- De igual manera es procedente condenar a la parte demandada se condena a [REDACTED] al pago y cumplimiento de la cantidad de **\$257,260.16 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS 16/100 M. N.)**, por concepto de suerte principal y saldo capital vencido del crédito otorgado y ejercido, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incrementa de conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción. Así mismo, se condena a [REDACTED], al pago y cumplimiento de la cantidad de **\$169,355.20 (CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 20/100 M. N.)**, por

concepto de suerte principal y saldo capital vencido del crédito otorgado y ejercido, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incremente de conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED]

al pago de los intereses ordinarios por cada periodo anual, los cuales se determinaran aplicando la tasa de interés entre el 4% y 8% (cuatro y ocho por ciento) anual sobre los saldos insolutos. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado, conforme a lo pactado de la cláusula primera del contrato base de la acción, denominado **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, y conforme a los anexos donde vienen pactadas las condiciones generales de contratación entre el **INFONAVIT** y el trabajador acreditado así como la carta de condiciones financieras definitivas y la tabla de interés, que forman parte de dicha cláusula y escritura materia del presente juicio; mismos que se determinaran en el momento procesal oportuno.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED]

[REDACTED]

al pago de los intereses moratorios, que debe calcularse conforme a lo pactado dentro de la **CLAUSULA PRIMERA** del contrato base de la acción denominado **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** y conforme a los anexos donde vienen pactadas las condiciones generales

de contratación entre el **INFONAVIT** y el trabajador acreditado así como la carta de condiciones financieras definitivas y la tabla de interés, que forman parte de dicha cláusula y escritura materia del presente juicio; mismos que se determinarían en el momento procesal oportuno.

SÉPTIMO.- Requierase a la demandada [REDACTED]

para que en el plazo de **CINCO DÍAS** realice el pago voluntario de dichos importes, apercibida que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral 707 del Ordenamiento Legal antes invocado.

OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada [REDACTED]

al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma la **M. en D. ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada MA. ISABEL MAXINEZ ECHEVERRÍA**, con quien actúa y da fe.

lamc