



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

1

Jiutepec, Morelos; a once de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en sentencia definitiva los autos del expediente número **39/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** en contra de ***** , radicado en la **Primera Secretaría** de este Juzgado, y;

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado el **veinticinco de febrero de dos mil veintiuno**, registrado con el número de folio **32** compareció la Licenciada ***** apoderada legal de **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** demandando en la vía especial hipotecaria de ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, las prestaciones consistentes en:

“...A).- La declaración Judicial que emita su señoría en el sentido de declarar que se ha vencido de manera anticipada el plazo para el pago total del crédito a cargo del demandado el C. *** a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento de dicho demandado 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 291.4580 Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 1 de enero de 2021 a la cantidad de \$1,255,507.8 (UN MILLÓN DOS CIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 64/100 M.N.) (sic), 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 enero de 2021, 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 156.0700 Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal, equivalente al día 1 de enero de 2021, a la cantidad de \$672,299.62 (SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 03/100 M.N.), por concepto de interés Ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al

hoy demandado. Presentación 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 computo es hasta el día 1 de enero de 2021, 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 a razón del 9% ANUAL, de acuerdo a lo establecido en el documento exhibido como base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente asunto.*

*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 demandado no cumpla con su obligación de la totalidad del adeudo y sus accesorios.***

F).- El pago de los gastos que con motivo del presente juicio se originen..."

Fundan su demanda en los hechos que en obvio de repeticiones innecesarias en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen e invocaron los preceptos de derecho que estimaron aplicables.

2.- Por auto de **dos de marzo de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda promovida por la Licenciada ***** apoderada legal de **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT** contra ***** en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar al demandado para que en el plazo de CINCO DÍAS contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de dar contestación señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó requerirle para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

3

o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y que en caso de no aceptar dicho cargo, deberán quedar en depósito judicial de la persona que designe la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento. A efecto de que se proceda al avalúo de la finca hipotecada, se ordenó requerir a la actora y demandado para que designaran perito valuador de su parte, apercibidos que en caso de no hacerlo, se les tendría por conforme con el dictamen del perito designado por éste Juzgado; se tuvo por designado como perito de éste Juzgado a ***** a quien se ordenó hacer su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido.

3.-En diligencia de **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**, el demandado ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, fue emplazado a Juicio.

4.- Por auto de **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**, en virtud de que el demandado no contestó la demanda instaurada en su contra en el plazo concedido para ello, se tuvo por perdido su derecho para hacerlo y se ordenó que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le hicieran por medio de Boletín Judicial, órgano Informativo editado por el Tribunal Superior de Justicia, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva; la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio, toda vez que el inmueble objeto del contrato base de la acción es la ***** , domicilio que se encuentra dentro de ésta jurisdicción. Aunado a lo anterior, en la copia certificada de la Escritura Pública ***** , **Volumen ******* , **Página ******* , **de ******* , capítulo cuarto, de las cláusulas generales, cláusula cuarta, se pactó lo siguiente:

“CUARTA. JURISDICCIÓN.- Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos

en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento, o de su nacionalidad pudiera corresponderles.”

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 25, 26 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

II.- Por otra parte, se considera que **la vía elegida es la correcta**, en virtud de que el presente juicio versa sobre el cobro de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, derivada del vencimiento anticipado del contrato basal, previsto en la cláusula vigésima primera del mismo, cuyo procedimiento se rige a través de ésta conforme a lo dispuesto por el artículo **623** del ordenamiento Adjetivo Civil.

III.- En la especie, compareció la Licenciada ***** apoderada legal de **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** demandando en la vía especial hipotecaria de ***** , el vencimiento anticipado del contrato basal y los pagos pactados en éste que derivan del mismo.

Asimismo la Licenciada ***** apoderada legal de **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, acreditó su carácter, mediante la documental pública consistente en copia certificada del poder general que le fue otorgado en la escritura número ***** , inscrita en el libro ***** , del protocolo a cargo del Notario Público número ochenta y seis de México, Distrito Federal, José Daniel Labardini Schettino, certificada el veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis, por la Licenciada María Julia Bustillo Acosta, Notario número Dos, de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Temixco, Morelos.

Aunado a lo anterior fue exhibida copia certificada de la Escritura Pública ***** , **Volumen ***** , Página *******, pasada ante la fe



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

5

del Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Aspirante a Notario Público, en Funciones de Fedatario sustituto de la Notaría Pública Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal actuando en su Ciudad Capital, por Licencia otorgada a la titular Licenciada Patricia Mariscal Vega y por autorización del Secretario de Gobierno, documental pública que contiene entre otros actos jurídicos, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron **el veinte de febrero de dos mil nueve**, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** por conducto de su representante legal y *****, en lo sucesivo el “TRABAJADOR” respecto del bien inmueble identificado en el considerando uno; inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** de fecha veintidós de noviembre de dos mil nueve**; documentales públicas que tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 437 y 491 del Código Adjetivo Civil vigente, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes en la causa, la primera entendida como el interés jurídico que otorga derecho a la parte actora para ejercitar la acción que deduce en la vía especial hipotecaria contra el demandado, personas facultadas para oponer sus defensas y excepciones; lo anterior, acorde con los numerales 179, 180 y 191 del ordenamiento legal en cita, lo cual además es obligación del suscrito examinar de oficio al momento de pronunciar la sentencia definitiva, tal como al efecto señalan las tesis jurisprudenciales del tenor siguiente:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA. *En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84.*

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de*

quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279.

IV.- ESTUDIO DE LA LITIS.- 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 garantiza...”*. 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..”*.

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** por conducto de su apoderada legal para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional; ello al determinarse que en el presente juicio 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 la copia certificada de la Escritura Pública ***** , **Volumen ******* ,



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

7

Página *****, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Aspirante a Notario Público, en Funciones de Fedatario sustituto de la Notaría Pública Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal actuando en su Ciudad Capital, por Licencia otorgada a la titular Licenciada Patricia Mariscal Vega y por autorización del Secretario de Gobierno, documental pública que contiene entre otros actos jurídicos, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron **el veinte de febrero de dos mil nueve, el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** por conducto de su representante legal y ***** en calidad de trabajador, respecto del bien inmueble descrito anteriormente, contrato que está inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** de fecha *******, documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, concretamente de la cláusula Primera, la constitución de la del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, (visible a foja 40 del expediente en que se actúa), que la parte actora otorgó un crédito a favor del demandado hasta por la cantidad que se señala en la cláusula segunda del contrato base de la acción (visible a foja 40 vuelta), por la cantidad de \$513,000.00 (QUINIENTOS TRECE MIL PESOS 00/100 M. N.) equivalente a 292.5409 veces el salario mínimo a la fecha de la firma de la escritura, garantizando el demandado el pago del crédito otorgado, de acuerdo la cláusula Segunda del contrato basal, con la hipoteca a favor del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, consistente en el bien inmueble materia del contrato base de esta acción, el cual se identifica como: *****. Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el folio real electrónico ***** , con fecha de registro ***** .

Documental pública la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y firma, en razón de que el demandado ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra, motivo por el cual se le tuvo por perdido el derecho que dejó de ejercitar, declarándose la rebeldía en que incurrió, por tanto, 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, por

tratarse de documento público expedido por funcionario investido de fe pública y en ejercicio de sus funciones. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado al demandado *********, de aquellos que conforme al contrato de hipoteca y de acuerdo a lo estipulado en la **cláusula Vigésima Primera de las Condiciones Generales de Contratación** (visible a foja 76 del expediente principal), adjuntas y parte integral del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, se convino que la ahora actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de lo adeudado, si entre otras cosas el acreditado dejaba de pagar puntualmente dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones de capital, y los demás adeudos que tuviere, más los intereses moratorios conforme al contrato basal, por lo que, tomando en consideración que el demandado *********, en su calidad de acreditado, omitió dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción; hecho que se corrobora con la Certificación de Adeudos signado por el Contador Público *********, Gerente de Recaudación Fiscal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), del cual se advierte que la parte demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir cuarenta y tres pagos, desprendiéndose así, entre otros rubros, que el monto de la deuda por concepto de suerte principal reclamada por la parte actora asciende a 291.4580 (DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, documental que no fue objetada por el demandado, toda vez que no dio contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que se le tuvo por acusada la rebeldía; en consecuencia es procedente otorgarle eficacia probatoria para acreditar el incumplimiento en que incurrió el demandado, conforme a lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. Actualizándose con ello el segundo de los elementos que establece el artículo 624 fracción II del ordenamiento legal citado.



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

9

Es aplicable el contenido de la Tesis Jurisprudencial: 1a./J. 1/95, Página: 95, Tomo I, Mayo de 1995, Materia: Civil, Novena Época, Registro: 200482, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo tenor literal es el siguiente:

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, **ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante.** Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta.

Así como la siguiente tesis:

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACIÓN 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 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.

*No. Registro: 222,383, **Jurisprudencia**, Materia Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Tesis: VIII.1o. J/2, Página: 171, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 624, página 458. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.*

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

En relación **al tercer** elemento del ordinal citado en el presente considerando, debe decirse que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en copia certificada de la Escritura Pública *****, **Volumen *******, **Página *******, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Cortina Mariscal, Aspirante a Notario Público, en Funciones de Fedatario sustituto de la Notaría Pública Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal actuando en su Ciudad Capital, por Licencia otorgada a la titular Licenciada Patricia Mariscal Vega y por autorización del Secretario de Gobierno, documental pública que contiene entre otros actos jurídicos, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron **el veinte de febrero de dos mil nueve**, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** por conducto de su representante legal y ***** en calidad de trabajador, respecto del bien



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

11

inmueble descrito anteriormente, contrato que está inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** con fecha de registro *****.**

Bajo esas condiciones, cabe 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 el sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar su vencimiento conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción en relación con las cláusulas generales de contratación adjuntas y parte integral del mismo, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderada legal, en contra de ***** , hoy demandado en el presente juicio.

En ese orden de ideas y toda vez que la parte actora demandó como prestación la contenida en el inciso b), del capítulo de pretensiones, la cual consiste en: *“El pago de la cantidad de 291.4580 Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 1 de enero de 2021 a la cantidad de \$1,255,507.8 (UN MILLÓN DOS CIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 64/100 M.N.) (sic), 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 enero de 2021, 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.”*

Debe decirse que al efecto, no pasa inadvertido que la apoderada legal de la parte actora, exhibió adjunto a la demanda el certificado de adeudos, signado por el Contador Público *****, Gerente de Recaudación Fiscal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), con fecha de emisión veintiuno de enero de dos mil veintiuno, el cual contiene desglose de los movimientos correspondientes a cada fecha, transacción y concepto, origen, monto de la transacción, pego de seguro, pago a intereses, pago a moratorios, pago a capital y saldo capital; todo esto calculado en veces de Salario Mínimo; documento que si bien, no fue objetado ni impugnado por la parte contraria, también lo es, que difiere del saldo que se reclama en la demanda como suerte principal, más aún dicho estado de cuenta certificado, no es claro ni preciso para acreditar los saldos que corren a cargo del deudor hipotecario, pues como se dijo se limita a cuantificar los rubros descrito en veces de Salario Mínimo, sin que especifique su valor en pesos moneda nacional; aunado a que en él no se reflejan la aplicación de las operaciones aritméticas por la variación de la vigencia del salario mínimo, ya que el adeudo se arrastra desde el año dos mil nueve, luego entonces, la cantidad en pesos que reclama la actora no se reflejan en el citado estado de cuenta; ni como se estipula en la cláusula Décima Primera de las Condiciones Generales de Contratación, en la se indica que el saldo del crédito se incrementaría en la misma proporción en que aumentara el Salario Mínimo General Diario que rigiera en el Distrito Federal **en la fecha que éste entrara en vigor**, esto es, que **las mensualidades vencidas deben respetar el monto del Salario Diario Vigente en el Distrito Federal en la fecha en que éstas fueron generadas** y no con el valor vigente en la actualidad únicamente, porque no puede dicho salario retrotraerse al tiempo en que fue devengado el crédito materia de juicio; máxime que en dicho documento no se menciona que el capital que reclama de 291.4580 veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal sea equivalente a la cantidad de **\$1,255,507.8 (UN MILLÓN DOS CIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 64/100 M.N.)**; así como tampoco la parte actora expuso cómo es que llegó a tal conclusión.

En consecuencia, toda vez que en el caso concreto el certificado contable que anexó la parte actora, con fundamento en el artículo 68 de la Ley



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

13

de Instituciones de Crédito sería apto y suficiente para determinar la liquidez de los conceptos que refiere, en tanto sea ajustado a lo pactado en el documento basal, hipótesis que como se motivó en líneas anteriores, no sucede en el caso concreto; pero tomando en cuenta que el documento fundatorio de la acción real hipotecaria, es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, no así el certificado contable en cuestión, el cual es obligación del suscrito juzgador examinar conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil; en esas condiciones, y al haberse acreditado **el segundo requisito y tercer requisito** contenido en el artículo 624 fracción II del Código Procesal Civil vigente en Morelos, toda vez que el contrato base de la acción puede anticiparse su vencimiento acorde a lo pactado por las partes en el mismo, y que éste se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , con fecha de registro *****; en consecuencia, **resulta procedente la acción hipotecaria ejercitada** por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas, en contra de ***** , lo anterior, en términos de la cláusula Vigésima Primera de las Condiciones Generales de Contratación adjuntas al contrato base de la acción y parte integral del mismo; por tanto, se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple exhibido como documento base de la acción, esto en virtud de que la parte demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir cuarenta y tres pagos, incumplimiento, hecho que se corrobora con la Certificación de Adeudos signado por el Contador Público ***** , Gerente de Recaudación Fiscal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), documental que si bien es cierto, no es exigible su presentación para la procedencia del juicio hipotecario; también lo es, que no se justificó con medio de prueba fehaciente el saldo adeudado por el demandado en el presente asunto, ya que el saldo reclamado por la actora difiere del contenido en el certificado de adeudos referido, dado que no se estableció el valor en pesos moneda nacional los conceptos que refiere, siendo este último como ya se dijo, el documento idóneo para la demostración de la liquidez del adeudo. El caso lo ilustra la tesis aislada I.13o.T.82 L en consulta en la página 1784 del

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIX, Mayo de 200, que enseguida se inserta a la letra:

“INFONAVIT. EL ESTADO DE CUENTA DEL FONDO DE AHORRO DEL DERECHOHABIENTE, CERTIFICADO POR EL GERENTE DE SERVICIOS LEGALES DEL INSTITUTO, ES IDÓNEO PARA ACREDITAR LAS APORTACIONES PATRONALES A FAVOR DEL TRABAJADOR, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO. De lo establecido por los artículos 30 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y 3o., fracciones I y XXII, y 11 de su reglamento interior, se advierte que esta entidad pública tiene el carácter de organismo fiscal autónomo, y que en términos de la ley que lo rige, así como del Código Fiscal de la Federación, cuenta con facultades de comprobación, entre otras, para requerir a los patrones la exhibición de libros y registros electrónicos o de cualquier otra naturaleza, así como los medios utilizados para procesar la información que integre su contabilidad, incluyendo nóminas de salarios y plantillas de personal, avisos, declaraciones, documentos y demás información necesaria para determinar la existencia o no de la relación laboral y la que permita establecer de manera presuntiva el monto de las aportaciones, así como el pago de salarios a las personas a su servicio, vinculados con las obligaciones que a cargo de dichos patrones establecen la Ley Federal del Trabajo, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Código Fiscal de la Federación y sus disposiciones reglamentarias aplicables. Ahora bien, dentro de las facultades del gerente de servicios legales del instituto se encuentra la consistente en certificar documentos en los que consten los actos y operaciones para su remisión a las autoridades, lo cual conduce a concluir que el estado de cuenta del fondo de ahorro certificado, es el documento oficial de control e información utilizado para la determinación del monto de las aportaciones correspondientes al derechohabiente, reflejado en los registros que obran en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; por tanto, los datos que contenga este documento son idóneos para acreditar los extremos referidos, sin que sea necesario que se exhiba otro tipo de constancias, dado que es precisamente el estado de cuenta del fondo de ahorro el documento en el que se asientan los datos correspondientes. Además, dada la trascendencia fiscal que pudiera derivarse de la información en él contenida, sería difícil que los datos ahí registrados fueran alterados, lo que, desde luego, no impide la posibilidad de que el trabajador pueda desvirtuarlos con prueba en contrario.”

En consecuencia, resulta procedente condenar al demandado ***** , al pago de la cantidad de 291.4580 veces el Salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal al día uno de enero de dos mil veintiuno por concepto de capital vencido del crédito otorgado, cantidad computada hasta dicha fecha, la



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE**
LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT),
contra *****
Primera Secretaría

15

que deberá incrementarse en la misma proporción en que se modifiquen los Salarios Mínimos en el Distrito Federal y hasta la total liquidación de adeudo, previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia, conforme a lo pactado en el contrato base de la acción y sus condiciones generales de contratación adjuntas y parte integral del mismo, así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil en vigor; hecho lo anterior, deberá requerirse al demandado por un plazo de cinco días para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, con fundamento en el ordinal 707 del citado ordenamiento legal. Son aplicables al caso los criterios federales que citan:

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que

envía ésta. Época: Novena Época. Registro: 200482. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 1/95.

“CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, CONTRATO DE, CONSTITUYE EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO HIPOTECARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). De conformidad con los artículos 444 y 446 del ordenamiento citado, el juicio hipotecario tiene como finalidad obtener el pago o la prelación de un crédito hipotecario y una vez presentado el escrito de demanda, acompañado del contrato de crédito respectivo que reúna los requisitos legales, el Juez deberá admitirla, ordenar la expedición y registro de la cédula hipotecaria y que se corra traslado al demandado para que dentro de cinco días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere. De lo anterior se concluye que un juicio hipotecario el documento base de la acción lo constituye el contrato de crédito con garantía hipotecaria y no los títulos de crédito que en razón del crédito otorgado se suscribieron, por lo que basta con que se presente dicho contrato para que se considere procedente la vía ejercida en términos del numeral 446 citado.- No. Registro: 239,925, Tesis aislada, Materia Civil, Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 205-216 Cuarta Parte, Página: 59.- Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 89, página 67. Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO HIPOTECARIO. EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES EL CONTRATO EN QUE SE OTORGO EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CUYO PAGO SE RECLAMA Y NO LOS TÍTULOS DE CRÉDITO QUE POR TAL RAZÓN SE SUSCRIBIERON (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA)."

“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



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

17

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. Novena Época, Registro: 192809, Instancia: Primera Sala Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/99 Página: 140”

V.- Así también, en virtud que las partes pactaron **el pago intereses ordinarios y moratorios**, tal y como se advierte de las cláusulas Décima y Décima Segunda de las Condiciones Generales de Contratación adjuntas al documento base de la acción y parte integral del mismo (visible a foja 73), que establecen en su parte conducente: “**DÉCIMA. TASA DE INTERÉS ORDINARIO. El saldo de capital causará intereses ordinarios por cada periodo mensual, los cuales se determinarán aplicando la tasa anual de interés ordinario sobre el saldo de capital que hubiere en la fecha de pago. Los intereses ordinarios se devengarán a partir de la fecha de disposición del Crédito otorgado, conforme a lo pactado en este contrato y hasta la fecha en que el trabajador pague totalmente el saldo de capital...**” “**DÉCIMA SEGUNDA. TASA DE INTERÉS MORATORIO. En caso de que el Trabajador no realice íntegramente el pago de una o más amortizaciones mensuales a más tardar en las fechas de pago pertinentes, conforme a lo estipulado en la cláusula novena, pagará al INFONAVIT, intereses moratorios sobre el saldo de capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de las obligaciones de pago de dichas amortizaciones. Los intereses moratorios se calcularán aplicando a tasa anual de interés moratorio sobre el saldo de capital, por el tiempo de mora en el pago de dichas amortizaciones...**”.

Por tanto, y al haberse actualizado la hipótesis de incumplimiento por parte del TRABAJADOR ahora demandado, respecto al pago puntual de las mensualidades que se obligó a cubrir por el crédito que recibió por parte de la actora y las cuales quedaron reflejadas en el estado de cuenta del que se desprende las amortizaciones vencidas y no pagadas, pero del cual no se advierte el desglose ni las operaciones aritméticas por las cuales se advierta la aplicación de la variación del salario mínimo vigente en el momento en

que se genera el incumplimiento del pago correspondiente, por lo tanto deben considerarse los aumentos paulatinos del salario mínimo vigente en el momento en que genera el adeudo, y la cantidad de cada uno de los rubros respecto a los **intereses ordinarios y los moratorios**, lo que no ocurre ni se refleja en el estado de cuenta en comento.

En consecuencia, es procedente condenar al demandado *********, al pago de los intereses **ordinarios** y no pagados, en términos de las cláusulas generales de contratación y documentos adjuntos que forman parte del contrato base de la acción, anteriormente mencionados, por 156.0700 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal al uno de enero de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa cuantificación que realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

Asimismo, resulta procedente condenar al demandado *********, al pago de los intereses **moratorios** a razón del 9% anual de acuerdo a lo establecido en el documento base de la acción, así como a los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo previa cuantificación que en ejecución de sentencia realice la parte actora.

VI.- En relación con la pretensión reclamada en el inciso e), la misma, es consecuencia de la procedencia de la acción que demandó la actora a *********, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y habiendo transcurrido el plazo concedido al demandado para el cumplimiento voluntario a lo que fue sentenciado, en caso omiso, en la vía de ejecución forzosa, remátese el inmueble sujeto a garantía hipotecaria y con el producto obtenido páguese a la parte actora.

VII.- En virtud de que la presente resolución le es adversa al demandado con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,¹ se le **condena** al pago de los **gastos y costas** originados en esta instancia previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

¹ **Artículo 158.-** *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.*



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,
contra *****
Primera Secretaría

19

Al caso concreto es aplicable la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro: -

GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.
literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 105, 106 y 632, del Código Procesal Civil en vigor ambos para Estado Libre y Soberano de Morelos,² es de resolverse y así, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía** elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de este fallo.

² **Artículo 96.-** Resoluciones Judiciales. Las resoluciones judiciales son: ...IV.- Sentencias definitivas. **Artículo 101.-** Sentencia definitiva. Las sentencias definitivas son las resoluciones que deciden la controversia principal del litigio, se dictarán dentro del plazo de quince días de haber sido puestos los autos a la vista de las partes para sentenciar. **Artículo 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **Artículo 106.-** Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilarse todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **Artículo 632.-** No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

SEGUNDO.- La parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderada legal, Licenciada *****, acreditó la acción que ejerció en contra de *****, quien no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensas y excepciones, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara procedente el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito otorgado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, concedido a favor del demandado *****, derivado del Contrato de apertura de crédito simple y constitución de hipoteca, celebrado con fecha veinte de febrero de dos mil nueve.

CUARTO.- Se **condena** al demandado *****, al pago de la cantidad de 291.4580 veces el Salario Mínimo mensual vigente en el Distrito Federal al día uno de enero de dos mil veintiuno por concepto de capital vencido del crédito otorgado, cantidad computada hasta dicha fecha, la que deberá incrementarse en la misma proporción en que se modifiquen los Salarios Mínimos en el Distrito Federal y hasta la total liquidación de adeudo, previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia, conforme a lo pactado en el contrato base de la acción y sus condiciones generales de contratación adjuntas y parte integral del mismo, así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil en vigor; hecho lo anterior, deberá requerirse al demandado por un plazo de cinco días para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, con fundamento en el ordinal 707 del citado ordenamiento legal.

QUINTO.- Se **condena** al demandado *****, al pago de los intereses **ordinarios** y no pagados, en términos de las cláusulas generales de contratación y documentos adjuntos que forman parte del contrato base de la acción, anteriormente mencionados, por 156.0700 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal al uno de enero de dos mil



PODER JUDICIAL

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

Expediente 39/2021-1
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO
Promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE**
LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT),
contra *****
Primera Secretaría

21

veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo previa cuantificación que realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

SEXO.- Asimismo, se **condena** al demandado *****, al pago de los intereses **moratorios** a razón del 9% anual de acuerdo a lo establecido en el documento base de la acción, así como a los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo previa cuantificación que en ejecución de sentencia realice la parte actora.

SÉPTIMO.- Se **condena** al demandado *****, al **pago de gastos y costas** generadas en el presente juicio, en razón de que el presente fallo le fue adverso a sus intereses, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución forzosa de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO** con quien actúa y da fe.

IOF/JHP/Leo

En el Boletín Judicial núm. _____, correspondiente al día _____, se hizo publicación de ley.- Conste.-

En _____ a las doce del día surtió sus efectos la notificación del día anterior.- Conste.-