



PODER JUDICIAL

1

Jiutepec, Morelos a veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **299/2017**, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** contra *********, radicado en la primera secretaría de este juzgado y:

R E S U L T A N D O

I. Presentación de la demanda. Por escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos el día tres de mayo de dos mil diecisiete y que por turno le correspondió conocer a este juzgado, compareció *********, en su carácter de apoderada legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, reclamando en la vía especial hipotecaria de *********, las siguientes pretensiones:

*“A).- La declaración Judicial que emita su señoría en el sentido de declarar que se ha vencido de manera anticipado (sic) el plazo para el pago total del crédito a cargo de demandado (sic) ***** y a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento de dichos demandados (sic) a su obligación de pago contraída en el contrato base de la acción, lo cual quedara (si) debidamente acreditado durante la secuela procesal.*

B).- El pago de la cantidad de 135.2870 Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 28 DE MARZO DE 2017 a la cantidad de \$310,470.13 (TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 13/100 M.N.) por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 28 DE FEBRERO DE 2017, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los

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

salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo. ANEXO II.

C).- El pago de la cantidad de 9.2680 Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 28 DE MARZO DE 2017 a la cantidad de \$21,269.13 (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.) por concepto de Interés Ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy demandado (sic). Prestación exigida conforme con el contrato base de la acción, cantidad que se acredita con el certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello en donde señala los intereses ordinarios no cubiertos cuyo cómputo es hasta el día 28 DE FEBRERO DE 2017, 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 cuantificarán 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 demandada no cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.

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

Expuso como hechos constitutivos de dichas pretensiones los narrados en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, adjuntó los documentos descritos en el sello fechador de la oficialía de partes e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha ocho de mayo de dos mil diecisiete, se admitió la demanda a trámite en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la demandada para que en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda interpuesta en su contra.



PODER JUDICIAL

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

3.- Emplazamiento. Con fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, fue emplazada a juicios la demandada.

4.- Preclusión y citación para sentencia. Por auto de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, en virtud que la demandada no dio contestación a la demanda, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo, para los efectos legales a que haya lugar y por ende, se ordenó que las posteriores notificación aún las personales, se le realizaran por medio de la publicación en el boletín judicial, asimismo, en atención al estado procesal del asunto, se citó a las partes para oír sentencia, lo cual se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.-Jurisdicción y competencia. Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal.

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a la dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: *“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse*

atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”, este juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es civil al ejercitarse una acción especial hipotecaria derivada de un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, materia la cual conoce este Juzgado.

Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, jerarquía a la cual pertenece este Juzgado.

Por cuanto a la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: *“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”*; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente juicio toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este juzgado, arribándose a dicha

**PODER JUDICIAL**

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

aseveración pues del documento presentado como base de la acción consistente en primer testimonio de escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de mayo de dos mil siete, relativo entre otros actos al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y ***** , pacto contractual del cual se advierte específicamente de su cláusula trigésima del apartado denominado cláusulas generales que las partes, para todos lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en ese instrumento, se sometían a la jurisdicción de los tribunales competentes del lugar donde se ubica el inmueble objeto de la escritura; documental que al no ser impugnada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la competencia de este juzgado pues de la anterior cláusula se advierte con meridiana claridad que las partes aceptan el someterse a la competencia de los Tribunales del lugar donde se ubica el inmueble (Emiliano Zapata, Morelos), consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce

jurisdicción precisamente en Emiliano Zapata, Morelos, aunado a lo anterior, la demandada no impugnó la competencia de este juzgado.

II.- Vía de tramitación. Antes de proceder al análisis de la acción, como cuestión introductoria procede repasar los conceptos que a continuación se exponen. La función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la posibilidad de negarse a ejercerla en acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador. Ahora bien, dentro de esas condiciones se encuentra lo que se ha denominado como “la vía”, que es el procedimiento que el legislador ha dispuesto que debe seguirse para cada acción. Entonces, con la salvedad de algunas excepciones que expresamente establece la ley en las que los gobernados pueden elegir entre una o más vías, las leyes procesales establecen cuál es la vía en que procede dependiendo de la acción que quiera ejercitarse. Así, en aras de garantizar la seguridad jurídica, aun ante el silencio del demandado el juzgador debe asegurarse que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, incluso en etapas tan avanzadas del procedimiento como al momento de dictar la sentencia definitiva.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 623 del

**PODER JUDICIAL**

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

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos;
establece:

“Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil”

Tal y como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la actora tiene por objeto el pago de diversas cantidades de dinero derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y *****, constando dicho acto jurídico en la documental, consistente en primer testimonio de escritura pública número *****, pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *****, relativo entre otros actos al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y ***** e inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

III.- Legitimación.- Enseguida, se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva, para lo cual se hace necesario hasta la distinción entre la legitimación procesal y en la causa. Así, la primera debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al 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. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época.

Instancia: Segunda Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VII,

Enero de 1998.

Tesis: 2a./J. 75/97.

Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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.

En ese sentido, se determina que la legitimación **se encuentra plenamente acreditada**; lo anterior en base a que, de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que la parte actora, por conducto de su apoderada legal, expuso que celebró un contrato de apertura de crédito

**PODER JUDICIAL**

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

simple con garantía hipotecaria con la ahora demandada ***** , acto jurídico contractual, que se encuentra plenamente acreditado y como consecuencia de ello, se acredita plenamente la legitimación en la causa de la actora y de la demandada, pues, en principio de cuentas, dicho acto jurídico no fue negado ni desvirtuado por la demandada, concatenándose lo anterior con el hecho que de autos se advierte la documental que acredita su existencia que fue anexada a la demanda consistente en el primer testimonio de escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha ***** , relativo entre otros actos al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y ***** , documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido de conformidad con el artículo 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, que de dicha documental se desprende que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) celebró dicho contrato con la ahora demandada ***** y por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora, para hacer valer las pretensiones que reclama, por haber celebrado el contrato base de la acción, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Análisis de la acción. Enseguida, por sistemática jurídica y no existiendo diversa cuestión que se tenga que resolver previamente, se procede al estudio de la acción que en la vía especial hipotecaria entabló el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) contra *****, así, en el presente juicio la parte actora reclama las prestaciones que han quedado previamente señaladas y transcritas en la presente resolución.

Marco jurídico aplicable: Ahora bien, para resolver en definitiva el presente asunto se cita como marco jurídico aplicable lo dispuesto por los artículos 2359 del Código Civil, 623 y 624 del Código Procesal Civil ambos en vigor del Estado de Morelos que a la letra dicen:

"NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago"

"ARTÍCULO 623 HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la Constitución, ampliación, división o registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil"

"ARTÍCULO 624. "REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO.- Para que proceda el Juicio Hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en Escritura Pública o Privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al Contrato de Hipoteca o la Ley; y, III.- Que la Escritura Pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el Juicio Hipotecario sin necesidad del requisito del

**PODER JUDICIAL**

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

registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero”.

Requisitos necesarios para la procedencia del juicio hipotecario. Ahora bien, los anteriores artículos contemplan los requisitos a cumplir para la procedencia del juicio hipotecario que son los siguientes:

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

Procedencia de la acción hipotecaria intentada.

Analizadas las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad judicial considera debidamente acreditados los elementos de procedencia del juicio hipotecario y por tanto es factible condenar a la demandada ***** , al pago de las prestaciones reclamadas.

Para explicar lo anterior, en primer lugar se señala que los requisitos del juicio hipotecario fueron debidamente acreditados por la parte actora por las siguientes razones:

- 1.- Con relación al primer y tercer requisito de procedencia que fue señalado, esto es que el crédito conste en escritura pública o privada y esté debidamente

inscrita en el Registro Público de la Propiedad, se encuentra debidamente satisfecho pues obra en autos la documental pública consistente en primer testimonio de escritura pública número *****, pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha ***** y que se encuentra inscrito en la referida institución registral y del cual se deriva el acto jurídico relativo al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y *****, documental de la cual se desprende, concretamente que el referido instituto otorgó en favor de la ahora demandada ***** un crédito por la cantidad de \$194,065.01 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y CINCO PESOS 01/100 M.N.) comprometiéndose esta última a pagar dicho monto, garantizando además el cumplimiento de dicha obligación con el gravamen hipotecario que se constituyó a favor del instituto sobre el inmueble siguiente: *****, con la superficie, medidas y colindancias especificadas en el contrato base de la acción, documental que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, es factible concederle pleno valor probatorio pleno, toda vez que al haber sido analizado conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

**PODER JUDICIAL**

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

2.- Respecto al segundo requisito de procedencia del juicio, esto es que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al Contrato de Hipoteca o la Ley, se considera plenamente satisfecho al actualizarse las causales de vencimiento anticipado del contrato previstas en la cláusula vigésima primera del contrato base de la acción y en específico porque la demandada *****, dejó de realizar los pagos a que estaba obligada en términos de dicho contrato.

Ahora bien, para explicar lo anterior, conviene precisar que el instituto actor, por conducto de su abogada patrono, refirió en su demanda que la parte demandada había dejado de cumplir con los pagos, justificando lo anterior en términos de la documental anexa al escrito de demanda, consistente en estado de cuenta suscrito por *****; en esta tesitura y con base a las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad considera que está debidamente acreditado la referida falta o incumplimiento en el pago con lo siguiente:

1.- Estado de Cuenta. Esta autoridad considera igualmente que se encuentra plenamente acreditada la falta de pago de la parte demandada, en términos de la documental titulada como estado de cuenta suscrito por *****, que se adjuntó al escrito de demanda, pues de dicho certificado se advierte que la demandada dejó de cubrir con los pagos a que se encontraba obligado respecto del contrato base de la acción, documental que al no haber sido objetada por la parte contraria, se le

otorga pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto con los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos. En ese aspecto, no debe pasar por alto que 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. Ahora bien, dentro de las facultades de los Gerentes 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 referido estado de cuenta, es el documento oficial de control e información utilizado para la determinación del monto de los créditos otorgados y 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 el documento en el que se asientan los datos correspondientes, por tanto, se considera que se encuentra plenamente acreditado el incumplimiento en el pago de la parte demandada.

2.- Omisión de aportar elementos probatorios. Finalmente, la falta de pago se justifica también con el hecho que la demandada *********, no ofreció prueba alguna que acredite que realizó los pagos aducidos como omisos por la parte actora, lo cual es de vital importancia **pues** es precisamente a la demandada a quien incumbe

**PODER JUDICIAL**

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

demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

En este sentido y tomando en consideración los argumentos antes plasmados, esta autoridad considera debidamente fundada la acción intentada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT y en consecuencia, al haberse acreditado la falta de pago de la demandada y por ende su incumplimiento contractual del basal de la acción, es que se actualiza el segundo de los elementos para la procedencia del juicio hipotecario pues se actualizan y proceden las causales de vencimiento anticipado del contrato base de la acción y por ello esta autoridad considera debidamente probada y sustentada la acción intentada en los términos que se señalaron.

V.- DECISIÓN Con base en las consideraciones señaladas con antelación, se declara procedente el

ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), al haberse acreditado la falta de pago derivado del contrato base de la acción, de conformidad por el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

“... Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”

Pues del contrato exhibido como base de la acción se advierte la fáctica intención de los contratantes, por lo que se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, más aún de que tratándose de contratos bilaterales la voluntad de las partes, es la suprema ley en los mismos; por ende, es procedente condenar a la demandada ***** al pago de las prestaciones reclamadas por la actora: suerte principal, intereses ordinarios y moratorios y gastos y costas.

En mérito de lo anterior, al haberse actualizado las causales de vencimiento anticipado establecidas en la cláusula vigésima primera del contrato base de la acción, se declara el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a la demandada *****, el cual consta en la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del

**PODER JUDICIAL**

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

Estado de Morelos, de fecha once de mayo de dos mil siete y como consecuencia de lo anterior:

Por lo que respecta a la prestación señalada con el inciso B) de la demanda, se condena a la demandada ***** al pago en favor de la parte actora de **135.2870** veces el salario mínimo mensual vigente en el ante llamado Distrito Federal ahora Ciudad de México, equivalente al día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete a la cantidad de **\$310,470.13 (TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 13/100 M.N.)** por concepto de suerte principal y/o **CAPITAL VENCIDO** del crédito otorgado y ejercido, cantidad que se acredita en términos del estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda y la cual podrá incrementarse en la misma proporción en que aumente el salario mínimo vigente en la ahora llamada ciudad de México, de conformidad con lo pactado por las partes en el contrato base de la acción, debiendo en este último caso, determinarse la cantidad a pagar en la etapa de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación respectivo.

Asimismo, por cuanto a la prestación señalada con el inciso c) de la demanda, se condena a la demandada ***** al pago, en favor de la parte actora, de la cantidad de **9.2680** veces el salario mínimo mensual vigente en el antes llamado Distrito Federal ahora ciudad de México, equivalente al día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete a la cantidad de **\$21,269.13 (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 13/100**

M.N.) por concepto de **INTERÉS ORDINARIO** pactado y no cubierto del crédito otorgado a la demandada hasta el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, cantidad que se acredita en términos del estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda, más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total de la suerte principal, debiendo en este caso determinarse la cantidad a pagar en la etapa de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación respectivo, que se formule de conformidad con las cláusulas que conforman el contrato base de la acción.

Por cuanto a la pretensión señalada con el inciso D) de la demanda, se condena a la parte demandada ***** al pago, en favor de la parte actora de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos y que se sigan generando hasta el pago de la suerte principal, derivados del contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, a razón del nueve por ciento anual, conforme a lo establecido en el contrato base de la acción, los cuales se determinarán, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia.

En tal consideración, se le concede a la demandada ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**PODER JUDICIAL**

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

Por cuanto a las prestación señalada con el inciso E), cabe destacar que dicha petición es una consecuencia propia del procedimiento que se ventila, cuya efectividad debe hacerse en su caso en ejecución de sentencia, por ende no ha lugar por el momento a realizar condena alguna respecto a dicha pretensión.

De conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, se condena a la demandada ***** al pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 100, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), acreditó la acción que ejerció en la vía especial hipotecaria contra *****, quien no compareció a juicio.

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito simple con garantía hipotecaria otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a la demandada *****, el cual consta en la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público en funciones de Fedatario sustituto de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha ***** y como consecuencia de lo anterior:

CUARTO.- Se condena a la demandada ***** al pago en favor de la parte actora de **135.2870** veces el salario mínimo mensual vigente en el ante llamado Distrito Federal ahora Ciudad de México, equivalente al día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete a la cantidad de **\$310,470.13 (TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS 13/100 M.N.)** por concepto de suerte principal y/o **CAPITAL VENCIDO** del crédito otorgado y ejercido, la cual podrá incrementarse en la misma proporción en que aumente el salario mínimo vigente en la ahora llamada ciudad de México, de conformidad con lo pactado por las partes en el contrato base de la acción, debiendo en este último caso, determinarse la cantidad a pagar en la etapa de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación respectivo.

QUINTO.- Se condena a la demandada ***** al pago, en favor de la parte actora, de la cantidad de **9.2680** veces el salario mínimo mensual vigente en el antes

**PODER JUDICIAL**

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

llamado Distrito Federal ahora ciudad de México, equivalente al día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete a la cantidad de **\$21,269.13 (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 13/100 M.N.)** por concepto de **INTERÉS ORDINARIO** pactado y no cubierto del crédito otorgado a la demandada hasta el día veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total de la suerte principal, debiendo en este caso determinarse la cantidad a pagar en la etapa de ejecución de sentencia, mediante el incidente de liquidación respectivo, que se formule de conformidad con las cláusulas que conforman el contrato base de la acción.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago, en favor de la parte actora de la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos y que se sigan generando hasta el pago de la suerte principal, derivados del contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, a razón del nueve por ciento anual, los cuales se determinarán, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se le concede a la demandada ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

OCTAVO.- Por cuanto a las prestación señalada con el inciso E), cabe destacar que dicha petición es una consecuencia propia del procedimiento que se ventila, cuya efectividad debe hacerse en su caso en ejecución de sentencia, por ende no ha lugar por el momento a realizar condena alguna respecto a dicha pretensión.

NOVENO.- Se condena a la demandada ***** al pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Primera Secretaría de este Juzgado, Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, quien da fe.

RGV