



PODER JUDICIAL

EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

Jiutepec, Morelos a siete de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **214/2020**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** en contra ***** y ***** , Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Distrito Judicial, el día seis de julio de dos mil veinte, el Licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, demandó en la vía Ordinaria Civil, de ***** y ***** , las siguientes prestaciones: "A).- *LA RESCISIÓN Y POR LO TANTO EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA contenido en la escritura pública número ***** Volumen ***** , página ***** del protocolo del Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, celebrado el día doce de julio de dos mil doce, entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su carácter de acreedor, y el C. ***** , en calidad de deudor o trabajador, respecto del crédito ***** que le fue otorgado por mi representada, en virtud que el ahora demandado ha incurrido en la causal de vencimiento anticipado que establece la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA, INCISO C, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO del contrato base de la acción, en relación a lo estipulado en el ARTÍCULO 49, PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.* B).- *El pago de la cantidad correspondiente a 175.3330 veces el salario mínimo mensual (VSM) por concepto de SUERTE PRINCIPAL O SALDO*

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

DE CAPITAL adeudado al día 01 de marzo del 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$450,661.91 (cuatrocientos cincuenta mil seiscientos sesenta pesos 91/100 M. N.), sin embargo, dicha cantidad en pesos, no es la cantidad final que en concepto de suerte principal el demandado deberá pagar a mi representada, en virtud de que el monto en VSM que su pago se demanda, tendrá que ser actualizado en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Diario General Vigente en la hoy Ciudad de México en la fecha de su actualización, incrementándose en la misma proporción que aumente el salario mínimo general vigente en la otrora Distrito Federal, en los términos y condiciones que se precisan en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por así haber sido pactada y aceptada por el demandado.

C).- El pago de la cantidad correspondiente a 40.2640 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES ORDINARIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de Marzo del 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$103,491.36 (ciento tres mil cuatrocientos noventa y un pesos 36/100 M. N.) más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa de interés del 9 % (nueve por ciento) anual, sobre el saldo de capital, cuyo monto se liquidará y actualizará en moneda de curso legal en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Mensual Vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA FRACCIÓN 34, Y DÉCIMA, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO, Y CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS "ANEXO B" (foja 36) del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

D).- El pago de la cantidad correspondiente a 0.5580 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES MORATORIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de marzo del 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$1,434.23 (mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 23/100 M. N.), más aquellos



PODER JUDICIAL

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

EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa fija de interés del 13.20% (trece punto veinte por ciento) anual, sobre el saldo de capital, tasa que se obtiene de sumar a la tasa anual de interés ordinario (9%), la tasa anual de 4.2%, cuyo monto se liquidará y actualizará en moneda de curso legal en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Mensual Vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA FRACCIÓN 33, Y DÉCIMA SEGUNDA, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO, y en la CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS "ANEXO B" del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria. E).- El pago de la cantidad correspondiente a 0.629 veces salario mínimo mensual (VSM) en concepto de CUOTAS MENSUALES DE APORTACIÓN AL FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGO omisas al 01 de marzo del 2020; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$1,616.73 (mil seiscientos dieciséis pesos 73/100 M.N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, de conformidad con lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO del contrato base de la acción, cuyo monto se liquidará y actualizará en moneda de curso legal en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Mensual Vigente en la fecha de su liquidación. F).- El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS ocasionados a mi representada, respecto de las ganancias lícitas (rendimientos) que dejó de percibir por el incumplimiento del hoy demandado en el pago de sus amortizaciones, así como de la pérdida del poder adquisitivo de las cantidades no pagadas por el demandado, sin que sea óbice que aquí no se exprese cantidad cierta por dichas pretensiones, en virtud de que en ejecución de sentencia, los daños causados se cuantificarán tomando como base la fecha de incumplimiento de cada una de ellas y la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), la cual es un indicador que, en términos generales, refleja el rendimiento que pudo originar las cantidades dejadas de percibir de haber sido depositadas en alguna institución de banca múltiple; y con relación a los perjuicios, estos se cuantificarán mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor que el Banco de México Pública. G).- El pago de GASTOS Y

COSTAS que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación."(Sic) Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso y ofreció pruebas.

2.- Por cuestión de turno correspondió el conocimiento del asunto a este Juzgado, admitiendo a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente en auto del tres de agosto de dos mil veinte¹; se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada ***** y *****, para que dentro del plazo de diez días contados a partir de su legal notificación contestaran la demanda entablada en su contra; requiriéndoles para que señalarán domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado.

3.- Con fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte², los demandados ***** y *****, fueron emplazados a juicio.

4.- En auto de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte³, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados ***** y *****, teniéndose por presuntamente confesos los hechos que dejaron de contestar, en consecuencia, se ordenó practicarles las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal, por medio del boletín judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

5.- La audiencia de conciliación y depuración se verificó el día veintisiete de mayo de dos mil veintiuno⁴; debido a la incomparecencia injustificada de las partes, no fue posible conminadas para conciliar, en

¹ Foja 67.

² Fojas 71-81

³ Foja 83.

⁴ Foja 101.



PODER JUDICIAL

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

EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

consecuencia, se procedió al examen de la legitimación de las partes y depuración del procedimiento, al no encontrarse irregularidad alguna, se ordenó la apertura del juicio a prueba por el plazo común de OCHO DÍAS para los contendientes.

6.- Dentro del periodo probatorio se dictó el auto de siete de junio de dos mil veintiuno⁵, admitiendo a la parte actora las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL a cargo de los demandados ***** y *****; DOCUMENTALES PÚBLICAS; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

Los demandados no ofrecieron pruebas.

7.- La audiencia de pruebas y alegatos se verificó el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno⁶; debido a la falta de exhibición de los pliegos de posiciones correspondientes, la prueba confesional a cargo de los demandados ***** y *****, se declaró desierta; posteriormente se declaró cerrada la etapa de desahogo de pruebas y se procedió a la de alegatos, declarándose precluido el derecho de ambos contendientes para ofrecerlos; al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- ESTUDIO DE LA COMPETENCIA y LA VÍA. Se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: *"... Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."*. Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción I, señala: *Es órgano judicial competente por razón del territorio: "...IV.- El del*

⁵ Foja 105.

⁶ Foja 110.

domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales...”; no obstante, el artículo 24 del mismo compendio señala: "ARTICULO 24.- Prórroga de competencia. La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas." En consecuencia, tomando en cuenta que el domicilio de los demandados ***** y *****, se ubica en el *****, y, que en la escritura pública base de la acción, número *****, de fecha doce de julio de dos mil doce, del protocolo del Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES como ACREDITANTE y *****, asistido de su señora esposa *****, como ACREDITADOS; se aprecia que en su cláusula CUARTA, los contendientes se sometieron a la jurisdicción del lugar del inmueble materia del mismo, que resulta ser el mismo en el que habitan los demandados; en consecuencia, la jurisdicción corresponde a este Órgano Jurisdiccional.

Asimismo, la vía ordinaria civil ejercitada por la parte actora, se aprecia procedente, de conformidad con el artículo 349 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Apoyan esta determinación la jurisprudencia y criterio que enseguida se transcriben:

"CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN O TERMINACIÓN ANTICIPADA DEBE EJERCERSE EN LA VÍA PROCESAL CIVIL.⁷

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes llegaron a conclusiones discrepantes en torno a cuál es la vía procesal idónea, si la civil o la vía mercantil, para reclamar la rescisión o vencimiento anticipado de un contrato de apertura de crédito celebrado con el INFONAVIT.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, llega a la conclusión de que la vía procesal civil resulta idónea para reclamar la terminación o

⁷ Registro digital: 2022350. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 43/2020 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 839. Tipo: Jurisprudencia.



PODER JUDICIAL

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

EXP. N° 214/2020-3

INFONAVIT

VS

***** Y

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

rescisión de un contrato de apertura de crédito otorgado por el INFONAVIT.

Justificación: Considerando que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT) de conformidad con la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, es el ente público con vocación de servicio e interés social cuya labor primordial es administrar el sistema del Fondo Nacional de Vivienda que permita otorgar a los trabajadores un crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad inmuebles para casa habitación, en el ámbito de la función del derecho privado, celebra contratos de apertura de crédito con los trabajadores para estos fines, los cuales se sujetan e interpretan de acuerdo con las disposiciones previstas en la Ley del INFONAVIT, las reglas de carácter general que al efecto emita el Instituto las cuales son publicadas en el Diario Oficial de la Federación y las obligaciones bilaterales pactadas en el acuerdo de voluntades bajo los principios y las reglas generales de las obligaciones contractuales que se prevén en las legislaciones sustantivas en materia civil. Por tanto, de incumplirse el acuerdo de voluntades, se da lugar a la acción de rescisión o terminación anticipada del contrato de apertura de crédito en términos del artículo 49 de la Ley del INFONAVIT, acciones que deben ejercerse en la vía procesal civil porque el contrato de apertura de crédito celebrado con el INFONAVIT no constituye un acto de comercio, al carecer de una finalidad de lucro o especulativa, sino que tiene por objeto un financiamiento mediante apertura de crédito con las condiciones más benéficas y favorables al trabajador a fin de que éste pueda liquidarlo sin exceder su capacidad de pago y hacerse propietario de una vivienda digna."

"VÍA ORDINARIA CIVIL. ES LA PROCEDENTE Y NO LA MERCANTIL, CUANDO EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEMANDA LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE CRÉDITO, GARANTIZADO CON HIPOTECA, YA QUE SUS FINES NO SON ESPECULATIVOS, SINO DE INTERÉS SOCIAL."⁸

Todo lo relacionado con el otorgamiento de créditos por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se regula por su ley especial; por lo que si se demanda la rescisión de un contrato de crédito para el otorgamiento de vivienda, garantizado con hipoteca, se suscita un litigio entre particulares, originando una acción personal de carácter civil, pues dicho instituto contrata como particular y, por ello, la vía procedente es la ordinaria civil y no la mercantil, porque sus actos no se rigen por los artículos 291 y 301 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, pues el citado instituto no tiene el carácter de comerciante, y sus fines no son especulativos, sino de interés social, para el establecimiento y operación de un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener una vivienda digna, a través de un crédito barato y suficiente para ello, de conformidad con los artículos 2o. y 3o. de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores."

II.- Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al

⁸ Registro digital: 2008581. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: VII.1o.C.20 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 15, Febrero de 2015, Tomo III, página 2871. Tipo: Aislada.

estudio de la legitimación de ambas partes, en este sentido el ordinal 179 del Código en mención establece: *"Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario"; así "Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley le concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercida [...]"* conforme al artículo 191 del ordenamiento legal en cita; lo anterior implica, la justificación del interés jurídico de la actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional a través del ejercicio de ésta acción y del demandado para oponer sus defensas y excepciones.

En el caso, el licenciado *****, presentó la demanda en su calidad de apoderado legal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, lo cual acreditó con la copia certificada notarial de la escritura pública número *****, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho⁹, del protocolo del Notario Público número Doscientos Diecisiete de la Ciudad México.

Asimismo, para acreditar la legitimación activa, la parte actora adjuntó copia certificada notarial, del primer testimonio de la escritura pública número *****, de fecha doce de julio de dos mil doce¹⁰, del Protocolo de Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES en su calidad de ACREDITANTE y *****, con el consentimiento de su señora esposa *****, como ACREDITADOS; documental que una vez analizada conforme a lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, resulta bastante y suficiente para tener por acreditada la legitimación procesal activa de la parte actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, toda vez que reclama de los demandados la rescisión del citado contrato; en consecuencia, se desprende la legitimación la pasiva de los

⁹ Fojas 16-22.

¹⁰ Fojas 24-35.



PODER JUDICIAL

EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

demandados ***** y ***** ***** , para oponer defensas y excepciones.

Lo anterior además de conformidad con los preceptos 191, 179, 180, 217 y 218 del ordenamiento legal antes invocado. Robustecen el criterio que antecede las tesis jurisprudenciales siguientes:

"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. 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".*

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). *En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho. Página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, Tercera Sala, Sexta Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación".*

III.- Delimitación del litigio. En la especie, el Licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

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

(INFONAVIT), reclama de ***** y *****, las siguientes prestaciones:

*"A).- LA RESCISIÓN Y POR LO TANTO EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA contenido en la escritura pública número ***** Volumen ***** , página ***** del protocolo del Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, celebrado el día doce de julio de dos mil doce, entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su carácter de acreedor, y el C. ***** , en calidad de deudor o trabajador, respecto del crédito ***** que le fue otorgado por mi representada, en virtud que el ahora demandado ha incurrido en la causal de vencimiento anticipado que establece la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA, INCISO C, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO del contrato base de la acción, en relación a lo estipulado en el ARTÍCULO 49, PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.*

B).- El pago de la cantidad correspondiente a 175.3330 veces el salario mínimo mensual (VSM) por concepto de SUERTE PRINCIPAL O SALDO DE CAPITAL adeudado al día 01 de marzo del 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$450,661.91 (cuatrocientos cincuenta mil seiscientos sesenta pesos 91/100 M. N.), sin embargo, dicha cantidad en pesos, no es la cantidad final que en concepto de suerte principal el demandado deberá pagar a mi representada, en virtud de que el monto en VSM que su pago se demanda, tendrá que ser actualizado en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Diario General Vigente en la hoy Ciudad de México en la fecha de su actualización, incrementándose en la misma proporción que aumente el salario mínimo general vigente en la otrora Distrito Federal, en los términos y condiciones que se precisan en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, por así haber sido pactada y aceptada por el demandado.

C).- El pago de la cantidad correspondiente a 40.2640 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES ORDINARIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de Marzo del 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$103,491.36 (ciento tres mil cuatrocientos noventa y un pesos 36/100 M. N.) más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa de interés del 9 % (nueve por ciento) anual, sobre el saldo de capital, cuyo monto se liquidará y actualizará en moneda de curso legal en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Mensual Vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA FRACCIÓN 34, Y DÉCIMA, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO, Y CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS "ANEXO B" (foja 36) del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.



PODER JUDICIAL

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

EXP. N° 214/2020-3

INFONAVIT

vs

***** y

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

D).- El pago de la cantidad correspondiente a 0.5580 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES MORATORIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de marzo del 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$1,434.23 (mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 23/100 M. N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa fija de interés del 13.20% (trece punto veinte por ciento) anual, sobre el saldo de capital, tasa que se obtiene de sumar a la tasa anual de interés ordinario (9%), la tasa anual de 4.2%, cuyo monto se liquidará y actualizará en moneda de curso legal en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Mensual Vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA FRACCIÓN 33, Y DÉCIMA SEGUNDA, DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO, y en la CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS "ANEXO B" del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.

E).- El pago de la cantidad correspondiente a 0.629 veces salario mínimo mensual (VSM) en concepto de CUOTAS MENSUALES DE APORTACIÓN AL FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGO omisas al 01 de marzo del 2020; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$1,616.73 (mil seiscientos dieciséis pesos 73/100 M.N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, de conformidad con lo pactado en la CLÁUSULA DÉCIMA NOVENMA DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL CAPÍTULO TERCERO del contrato base de la acción, cuyo monto se liquidará y actualizará en moneda de curso legal en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Mensual Vigente en la fecha de su liquidación.

F).- El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS ocasionados a mi representada, respecto de las ganancias lícitas (rendimientos) que dejó de percibir por el incumplimiento del hoy demandado en el pago de sus amortizaciones, así como de la pérdida del poder adquisitivo de las cantidades no pagadas por el demandado, sin que sea óbice que aquí no se exprese cantidad cierta por dichas pretensiones, en virtud de que en ejecución de sentencia, los daños causados se cuantificarán tomando como base la fecha de incumplimiento de cada una de ellas y la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), la cual es un indicador que, en términos generales, refleja el rendimiento que pudo originar las cantidades dejadas de percibir de haber sido depositadas en alguna institución de banca múltiple; y con relación a los perjuicios, estos se cuantificarán mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor que el Banco de México Pública.

G).- El pago de GASTOS Y COSTAS que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación." (Sic)

Su causa de pedir la sustentó esencialmente, en que, con fecha doce de julio de dos mil doce¹¹, se otorgó el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA base de a acción,

¹¹ Fojas 24-35.

por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES en su calidad de ACREDITANTE y *****, con el consentimiento de su señora esposa *****, como ACREDITADOS; que además de ser inconsistentes los demandados en los pagos acordados, al día uno de marzo de dos mil veinte, han incumplido con un total de diecisiete amortizaciones, razón por la cual comparece ante este Tribunal.

Por su parte, los demandados ***** y *****, omitieron contestar la demanda, teniéndose por presuntamente confesos los hechos que dejaron de contestar en auto del veintiséis de noviembre de dos mil veinte.

De lo confrontado, se advierte que la controversia a dilucidar en el presente fallo, se constriñe a determinar si los demandados han incumplido las obligaciones que adquirieron en el contrato base de la acción y sus consecuencias legales, a la luz de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

IV.- Estudio de la litis. Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional.

En efecto, la acción ejercitada se advierte fundada, toda vez que se adjuntó a la demanda, copia certificada por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la escritura pública número *****, de fecha doce de julio de dos mil doce¹², del Protocolo de Notario Público número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES en su calidad de ACREDITANTE y *****, con el consentimiento de su señora esposa *****, como ACREDITADOS.



PODER JUDICIAL

EXP. N° 214/2020-3

INFONAVIT

vs

***** y

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

Documento de pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 437, fracción I, y, 491, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de cuya cláusula primera se aprecia que las partes pactaron:

"PRIMERA. CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. POR ESTE ACTO, "EL INFONAVIT", REPRESENTADO COMO HA QUEDADO DICHO EN EL PROEMIO DE ESTA ESCRITURA, OTORGA AL "TRABAJADOR" UN CRÉDITO SIMPLE POR LA CANTIDAD QUE SE SEÑALA EN LA CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS COMO EL IMPORTE DEL CRÉDITO OTORGADO, MISMO QUE "EL TRABAJADOR" DISPONE EN ESTE ACTO DE CONFORMIDAD CON LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA QUINTA QUE SE CONSIGNA EN EL ANEXO "A" DEL PRESENTE CONTRATO, EN EL CUAL TAMBIÉN SE ESTIPULAN, ENTRE OTRAS, LAS CONDICIONES FINANCIERAS RELATIVAS AL PLAZO DEL CRÉDITO, LA AMORTIZACIÓN, LA TASA DE INTERÉS ORDINARIO Y MORATORIO, ACTUALIZACIÓN DEL SALDO DEL CRÉDITO, PAGOS ANTICIPADOS, SEGUROS Y DEMÁS RELATIVAS DEL CRÉDITO OTORGADO.

"EL TRABAJADOR" MANIFIESTA SU VOLUNTAD DE CELEBRAR CON "EL INFONAVIT" EL PRESENTE CONTRATO DE CRÉDITO, POR LO QUE EN ESTE ACTO ACEPTA EXPRESAMENTE: (I) LAS CLÁUSULAS SEXTA, OCTAVA, DÉCIMA PRIMERA, DÉCIMA SEGUNDA, DÉCIMA CUARTA, DÉCIMA SEXTA A DÉCIMA OCTAVA, Y VIGÉSIMA A VIGÉSIMA SÉPTIMA QUE SE CONSIGNAN EN EL APARTADO A DEL CAPÍTULO III (TRES ROMANO) DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN; (II) LAS CLÁUSULAS SEGUNDA, TERCERA, QUINTA, SÉPTIMA, NOVENA, DÉCIMA, DÉCIMA TERCERA, DÉCIMA QUINTA, DÉCIMA NOVENA Y VIGÉSIMA OCTAVA QUE "EL INFONAVIT" LE PROPONE EN ESTE ACTO Y QUE SE CONSIGNAN EN EL ANEXO "A" DE ESTE CONTRATO; (III) LAS CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS DEL CRÉDITO A QUE SE REFIERE EL INCISO D) DE LAS DECLARACIONES DEL "TRABAJADOR"; Y (IV) LA APLICACIÓN DE LA TASA ANUAL DE INTERÉS ORDINARIO QUE CORRESPONDA, SEGÚN LO QUE SE ESTABLECE EN LA DE TASAS DE INTERÉS ORDINARIO QUE SE RELACIONA EN EL INCISO E) DE LAS DECLARACIONES DEL "TRABAJADOR".

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, "EL TRABAJADOR" Y "EL INFONAVIT" (I) CONVIENEN QUE LAS CLÁUSULAS SEXTA, OCTAVA, DÉCIMA PRIMERA, DÉCIMA SEGUNDA, DÉCIMA CUARTA, DÉCIMA SEXTA A DÉCIMA OCTAVA, Y VIGÉSIMA A VIGÉSIMA SÉPTIMA QUE SE CONSIGNAN EN EL APARTADO A DEL CAPÍTULO III (TRES ROMANO) DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO, SE TENGAN POR REPRODUCIDAS EN ESTA CLÁUSULA COMO SI SE INSERTARAN A LA LETRA Y FORMEN PARTE DEL CONTRATO DE CRÉDITO QUE SE CONSIGNA EN ESTE INSTRUMENTO, POR LO QUE ACUERDAN REGIRSE POR LAS ESTIPULACIONES QUE SE CONTIENEN EN LAS ANTES CITADAS CLÁUSULAS DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO; (II) CONVIENEN EN REGIRSE POR LAS CLÁUSULAS SEGUNDA, TERCERA, QUINTA Y SÉPTIMA, NOVENA, DÉCIMA, DÉCIMA TERCERA, DÉCIMA QUINTA, DÉCIMA NOVENA Y VIGÉSIMA OCTAVA QUE SE CONSIGNAN EN EL ANEXO "A" DE ESTE CONTRATO DE CRÉDITO, Y, ASIMISMO, (III) RECONOCEN QUE LOS ANEXOS "A", "B" Y "C" FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL ANTES REFERIDO CONTRATO DE CRÉDITO, POR LO QUE RECONCE QUE DICHOS ANEXOS LO OBLIGAN EN SUS TÉRMINOS." (Sic)

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

¹² Fojas 24-35.

En relación con este pacto, el anexo "A" establece las condiciones generales de contratación, regulando en lo que importa, el destino del crédito, su amortización y actualización, así como las tasas de interés ordinaria y moratoria, y, la aplicación de los pagos, destacando la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA, que establece:

*"VIGÉSIMA PRIMERA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Además de los casos en que la ley así lo ordene, el INFONAVIT podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al Trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deberán pagarse en los términos de este contrato, si:
 ...c) El Trabajador no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año de las amortizaciones mensuales del Saldo de Capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso en que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado el INFONAVIT podrá, asimismo, requerir al Trabajador el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que se causaren..." (Sic)*

El anexo "C", del contrato básico consiste en la **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS**, donde se establecieron los siguientes términos:

Destino (fin) del Crédito otorgado:	Adquisición en propiedad de la vivienda cuyo domicilio a continuación se indica.
Domicilio del inmueble (vivienda) objetivo del Crédito Otorgado:	FISICAMENTE *****.
Monto (en pesos) del Crédito Otorgado:	\$337,333.03 TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 03/100 M. N.
Equivalente en VSMM ¹³ del Crédito Otorgado:	178.0279 VSMM
Monto del Crédito Neto:	\$300,705.50
Constancia para ecotecnologías:	\$1,947.88
Monto del Saldo de la Subcuenta de Vivienda (en su caso, más el Fondo de Ahorro INFONAVIT):	\$90,392.16
Monto del Ahorro Voluntario (en su caso):	\$0.00
Monto del Subsidio de Gobierno Federal (en su caso):	No se otorga subsidio.
Monto total de los gastos:	
a) Monto de impuestos y derechos:	\$17,813.00
b) Monto de gastos de titulación, financieros y de operación del Crédito Otorgado:	\$16,866.65
c) Monto del costo del avalúo (en su caso):	\$0.00
d) Monto del costo de verificación:	\$0.00

¹³ VSMM significa número de veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal en la fecha de expedición del a Carta de Condiciones Financieras Definitivas.



PODER JUDICIAL

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

EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

Cuota mensual de Amortización Ordinaria (cuota inicial en VSMM)	1.564
Equivalencia en VSMGD ¹⁴ de la cuota mensual de Amortización Ordinaria:	47.546
Cuota Mensual de Amortización Especial (cuota inicial en VSMM):	1.8485
Equivalente en VSMGD de la Cuota Mensual de Amortización Especial:	56.194
Salario Mínimo General Diario (vigente):	\$62.33
Tasa Anual de Interés Ordinario (tasa inicial):	9.0%
Tasa Anual de Interés Moratorio:	(tasa resultante de sumar la tasa anual del 4.2% y la Tasa Anual de Interés Ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en la cláusula octava del Contrato)
Plazo del Crédito:	30 años
Cuota mensual de aportación:	0.037 VSMM

De conformidad con lo analizado, se corrobora la existencia de la obligación de los demandados *****, y, *****, para con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en el sentido de que se obligaron a pagar el crédito otorgado por la cantidad de \$337,333.03 (TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 03/100 M. N.) equivalente a 178.0279 veces el salario mínimo mensual, mediante amortizaciones mensuales ordinarias por el equivalente a 1.564 veces el salario mínimo mensual, a partir de la celebración del contrato, es decir, del doce de julio de dos mil doce.

Ahora bien, para acreditar el incumplimiento de los demandados, en el pago de las amortizaciones, la parte actora adjuntó la CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS de fecha veinticinco de marzo de dos mil veinte, emitida por el Gerente de Recaudación Fiscal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, del cual se aprecia que a la citada fecha, los demandados habían omitido pagar diecisiete mensualidades, de lo que se desprende que los demandados incumplieron con el contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, al no haber cubierto en tiempo y forma las amortizaciones pactadas. Estado de Cuenta que no fue objetado o desvirtuado en la secuela procesal, por lo que de conformidad con el artículo 491 del Código Adjetivo Civil del Estado, recibe pleno valor probatorio, máxime 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, establecen que dicha 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, y, que 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 este sentido orienta el criterio 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 2004, que enseguida se inserta a la letra:

¹⁴ VSMGD significa número de veces el Salario Mínimo General Diario Vigente en el Distrito Federal en la fecha de expedición de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas.



PODER JUDICIAL

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

EXP. N° 214/2020-3

INFONAVIT

vs

***** y

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

"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 esa tesitura, es importante citar lo previsto por el artículo 49 de la ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores que dice:

"Artículo 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos. Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurrían en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo. En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la

fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda."

En el citado precepto legal establece que los créditos que otorga el Instituto "se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente", entre otras hipótesis, cuando los deudores incurran en cualesquiera de las causales de violación consignados en los contratos respectivos, por lo que debe entenderse que en dicha disposición la rescisión es considerada como una forma de terminación de las condiciones originalmente pactadas en el contrato de crédito para hacerlo exigible de inmediato; por lo cual, en esta norma especial, la rescisión da lugar al vencimiento anticipado del crédito, de modo que pueden verse como una unidad de acción.

En consecuencia, como se adelantó, la acción de rescisión de contrato se encuentra acreditada plenamente, toda vez que en la Cláusula Vigésima Primera del contrato de apertura de crédito 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 los acreditados dejaban de pagar puntualmente dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el transcurso de un año, por lo que, tomando en consideración que los demandados omitieron dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, se da por rescindido legalmente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria contenido en la escritura pública numero 47,984 celebrado el doce de julio de dos mil doce ante la fe del entonces Notario Público Número Diez de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y ***** y *****.

En consecuencia, toda vez que se ha actualizado la hipótesis prevista en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA inciso c) de las citadas condiciones generales de contratación, se declara el vencimiento anticipado del contrato base de la acción y por ende se condena a los demandados ***** y *****, a pagar a la parte actora INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, la cantidad equivalente a 175.3330 veces el salario



PODER JUDICIAL

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

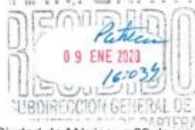
EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

mínimo mensual, por concepto de suerte principal, de conformidad con la certificación de adeudos presentada por la parte actora, en relación con la cláusula primera del contrato base de la acción y novena de las condiciones generales de contratación.

Ahora bien, es importante puntualizar que el accionante hace referencia que el saldo de capital adeudado al uno de marzo de dos mil veinte es de 175.3330 veces el salario mínimo mensual que equivale a la cantidad de \$450,661.91 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 91/100 M.N.), que dicha cantidad no es la final que se adeuda ya que tendrá que ser actualizada en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Diario General Viene en la Ciudad de México a la fecha de su actualización, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en la citada ciudad, en términos y condiciones de la cláusula Decima Primera, de las condiciones generales de contratación que forman parte integral del capítulo tercero del contrato de crédito.

Al respecto el promovente hace referencia y justifica su pretensión en el oficio SGPF/003/2020 de fecha nueve de enero del año dos mil veinte, por el que se da a conocer que el portafolio en veces salarios mínimos se actualizaría a razón de la cantidad de \$84.55 pesos, el cual se considera para obtener el salario mínimo mensual vigente en el año dos mil veinte, oficio que al encontrarse contenido en la página web o electrónica del Instituto actor constituye un hecho notorio y es susceptible de ser valorado en esta decisión judicial el cual es del tenor siguiente:



Ciudad de México, a 09 de enero de 2020.

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y FINANZAS

SGPF/003/2020

Asunto: actualización de créditos
denominados en salarios mínimos

Estimados Subdirectores y Coordinadores Generales
Presente

Con fundamento en los artículos 3, 8, párrafo segundo, fracciones V, IX, XIV y XV, y 9, del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, les hago de su conocimiento que a propósito de la actualización del portafolio de los créditos hipotecarios que fueron otorgados por el Infonavit en salarios mínimos, hago referencia al artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que a la letra dice:

"Artículo 44.- El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, se actualizará bajo los términos y condiciones que hayan sido estipulados.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, para el caso de los créditos otorgados en veces salario mínimo, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la Unidad de Medida y Actualización, el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año."

Con base en lo anterior, les informo que en 2020 el portafolio hipotecario denominado en salarios mínimos se deberá actualizar en 2.83%, toda vez que este incremento porcentual, el cual corresponde a la Unidad de Medida y Actualización (UMA), no rebasa el crecimiento porcentual del salario mínimo para 2020, el cual fue de 5.00%.

Lo anterior tiene sustento en la siguiente información oficial:

- La Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI) definió para 2020 un aumento de \$14.67 de Monto Independiente de Recuperación (MIR), mas un incremento porcentual de 5.00%, con lo cual el salario mínimo general en 2020 es de \$123.22 pesos diarios.

INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES



- El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) determinó que el crecimiento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización para 2020 será de 2.83%, con lo que el valor monetario de la UMA será \$86.88 pesos diarios.

Sin otro particular, agradezco sus amables gestiones.

Atentamente

Oscar E. Vela Treviño
Subdirección General de Planeación y Finanzas



PODER JUDICIAL

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

INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES



Anexo: La Unidad Mixta Infonavit¹, la nueva unidad de medida para los créditos del Infonavit denominados en salarios mínimos.

Los créditos en salarios mínimos se actualizarán en 2020 a una tasa de 2.83% por lo que el valor de la Unidad Mixta Infonavit para este año será \$ 84.55 pesos diarios.

Valor de la Unidad Mixta Infonavit 2020 derivado de un incremento de 2.83%

Año	Diario	Mensual	Anual
2020	\$84.55	\$2,570.32	\$30,843.84

La siguiente tabla muestra cómo ha variado el valor de la Unidad Mixta Infonavit a partir de la reforma en 2016 y como ésta se diferencia tanto de valor del salario mínimo como del valor de la UMA:

Año	Var.% VSM	Valor VSM	Var. % UMA	Valor UMA	Var.% Unidad Mixta	Valor Unidad Mixta
2016	4.20%	\$73.04	---	\$73.04	---	\$73.04
2017	\$4.00 (MIR) x (1+3.90%)	\$80.04	3.36%	\$75.49	3.36%	\$75.49
2018	\$5.00 (MIR) x (1+3.90)	\$88.36	6.77%	\$80.60	3.90%	\$78.43
2019	\$9.43 (MIR) x (1+5.00%)	\$102.68	4.83%	\$84.49	4.83%	\$82.22
2020	\$14.67 (MIR) x (1+5.00%)	\$123.22	2.83%	\$86.88	2.83%	\$84.55

Por tanto, bajo los citados lineamientos deberán actualizarse los adeudos en que incurrieron los demandados, pues de acuerdo con el estado de cuenta certificado anexo a la demanda y que ya fue valorado en líneas que anteceden se desprende que al veinticinco de marzo de dos mil veinte, se cuantifican por concepto de capital e intereses los siguientes conceptos:

ADEUDO ACTUAL	
SALDO AL 01/03/2020	VSM
SALDO FINAL DEL PERIODO	216.1550
CAPITAL	175.3330
INTERESES	40.2640
TOTAL ACCESORIOS	0.5580

De lo anterior expuesto, se desprende que se encuentran fijadas las bases para la determinación y actualización de los montos adeudados, así como en relación a lo pactado en el contrato base de la acción.

En esa tesitura, la cantidad de \$84.55 (OCHENTA Y CUATRO PESOS 55/100 M.N.) es la que debe tomarse en cuenta para obtener el salario mensual vigente en el año dos mil veinte, misma que al ser multiplicada por 30.4 (de acuerdo a lo establecido en la cláusula

SEGUNDA fracción 27 de las Condiciones Generales de Contratación del contrato base de acción), se obtiene que el salario mínimo mensual vigente a la fecha de corte de la certificación de adeudos antes citada es de \$2,570.32 (DOS MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 32/100 M.N.), por lo que, al multiplicar dicha cantidad por el saldo adeudado como capital al uno de marzo de dos mil veinte que corresponde a 175.3330 VSM, nos arroja el monto de \$450,661.91 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 91/100 M.N.); por lo que, se condena a los demandados ***** y ***** al pago de esta última cantidad por concepto de suerte principal o saldo de capital adeudado al uno de marzo de dos mil veinte, misma que podrá actualizarse en ejecución de sentencia en términos de la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA de la Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Contrato base de esta acción.

En este contexto, resulta procedente condenar a los demandados ***** y *****, a pagar a la parte actora los **intereses ordinarios devengado y no cubiertos** a razón del **9.0 % (nueve punto cero por ciento) anual**; que al uno de marzo de dos mil veinte, ascienden a 40.2640 veces el salario mínimo mensual y que una vez realizadas las operaciones aritméticas correspondientes a **\$103,491.36 (CIENTO TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 36/100 M.N.)**, mas aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo.

Asimismo, se condena a los demandados ***** y ***** al pago de los **interés moratorio** devengados y no cubiertos a razón de la tasa de interés de **13.20% (TRECE PUNTO VEINTE POR CIENTO)** anual que se obtiene sumar la tasa anual de interés ordinario **9% (NUEVE POR CIENTO)** más la tasa del 4.2% (cuatro punto dos por ciento) anual que al uno de marzo de dos mil veinte ascienden a la 0.5580 veces el salario mínimo mensual y que al realizar una simple multiplicación se obtiene que a dicha fecha ascendía al monto de **\$1,434.23 (UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 23/100 M.N.)**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo.



PODER JUDICIAL

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

EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 689 a 693 del Código Procesal Civil en vigor, se concede a los demandados ***** y ***** , un plazo de CINCO DÍAS a partir de que cause ejecutoria esta resolución para que realicen el pago voluntario de las prestaciones condenadas, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

V. Prestaciones accesorias. Por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora en el **inciso E, de la demanda**, consistente en el pago de las **cuotas mensuales de aportaciones al fondo de protección de pagos no ha lugar a su condena, toda vez que el FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGOS, se creó en el año dos mil nueve**, como un fideicomiso por medio del cual el Trabajador otorga al INFONAVIT la cobertura contra el riesgo de incumplimiento de pago de las amortizaciones mensuales a que se obliga conforme a lo estipulado en el contrato de apertura de crédito, cuando incumplan la obligación de pago de las amortizaciones mensuales del crédito para vivienda que el INFONAVIT les otorgue, ello de conformidad con los numerales 4.3 y 6.1, de los Lineamientos del Fondo de Protección de Pagos; por ende, su esencia es beneficiar al trabajador acreditado para que, en caso de eventualidades como lo es el desempleo, las aportaciones realizadas al FONDO se aprovechen para cubrir sus amortizaciones, por lo que lógicamente, no forman parte de la obligación contraída, sino como un seguro para el trabajador acreditado, que, ante el vencimiento anticipado del contrato base de la acción, no puede persistir.

La misma suerte sigue la prestación reclamada en el **inciso F)**, relativa al **pago de daños y perjuicios**, toda vez que dicho concepto no fue pactado por los contendientes en el contrato base de la acción, máxime que se ha realizado ya la condena de pago de intereses ordinarios y moratorios, medio establecido por los contratantes como sanción por la falta de pago, por tanto de concederse a la prestación en estudio equivaldría a doble sanción para los demandados. Al caso sustenta la tesis visible en la página 703 del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo IV Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1989, que reza:

"DAÑOS Y PERJUICIOS CUANDO SE RECLAMA UNA SUMA DETERMINADA DE NUMERARIO. *La obligación de cubrir daños y perjuicios por no pagarse oportunamente determinada cantidad de dinero, se traduce en el deber de cubrir intereses moratorios, los que obviamente se causarán hasta que se liquide tal suma, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2036, párrafo segundo, del Código Civil de Jalisco, en el sentido de que si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario."*

En consecuencia, lo procedente conforme a derecho es **absolver** a los demandados ***** y *****, de las prestaciones reclamadas en la demanda con los incisos E y F de la demanda.

VI. Gastos y Costas. En términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente condenar a los demandados ***** y *****, al pago de gastos y costas generados en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en la ejecución de sentencia. Es aplicable al caso concreto que nos ocupa 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 expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

EXP. N° 214/2020-3
INFONAVIT
vs
***** y

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, **acreditó el ejercicio de su acción**; y los demandados *******, y, *******, no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO.- Se declara rescindido legalmente el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria contendió en la escritura pública número ********* de doce de julio de dos mil doce ante la fe del entonces Notario Público Número Diez de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, celebrado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INVONAVIT)**, y por ******* y *******; asimismo se declara el **vencimiento anticipado** de dicho contrato, en términos de lo señalado en el artículo 49 de la **Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**; en consecuencia,

CUARTO.- Se condena a los demandados ******* y *******, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, la cantidad de **\$450,661.91 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 91/100 M.N.)** equivalente a 175.3330 veces el salario mínimo mensual, por concepto de **suerte principal** o saldo del capital adeudado al uno de marzo de dos mil veinte; misma que podrá actualizarse en ejecución de sentencia en términos de la cláusula DECIMA PRIMERA de las citadas condiciones generales de contratación.

QUINTO. Se condena a los demandados ******* y *******, a pagar a la parte actora los **intereses ordinarios** a razón del **9.0 % (nueve punto cero por ciento) anual** devengados

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

y no cubiertos al uno de marzo de dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$103,491.36 (CIENTO TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 36/100 M.N.)** equivalente a 40.2640 veces el salario mínimo mensual, y a los que se sigan generando hasta la liquidación total de adeudo.

SEXTO. Se condena a los demandados ******* y *******, a pagar a la parte actora los **INTERESES MORATORIOS** devengados y no cubiertos a razón del **13.20% (TRECE PUNTO VEINTE POR CIENTO)** anual, que al veinteno de marzo de dos mil veinte ascienden a **\$1,434.23 (UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 23/100 M.N.)**, equivalente a 0.5580 veces el salario mínimo mensual, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo.

SÉPTIMO. Se condena a los demandados ******* y *******, 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.

OCTAVO. Se concede a los demandados ******* y *******, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria esta resolución, para que realicen el pago voluntario de las prestaciones condenadas, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOVENO. Se absuelve a los demandados ******* y *******, de las prestaciones reclamadas en la demanda con los incisos E y F de la demanda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, en definitiva lo resolvió y firma la ciudadana **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, con quien actúa y da fe.