



Cuernavaca, Morelos a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **30/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, contra **** y ****; Tercera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado el diez de enero de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ante este Juzgado el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, demandando en la Vía Especial Hipotecaria de **** y ****, las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso y exhibió los documentos descritos en el sello fechador de la Oficialía de Partes Común referida.

2. Por auto de trece de enero de dos mil veinte, se realizó a la parte actora la prevención verbal a que hace referencia el artículo 357 del Código Procesal Civil

en vigor para el Estado, a efecto de que el promovente aclarara su pretensión B; la cual se tuvo por subsanada por auto de veinticuatro de enero de dos mil veinte y se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a los demandados, para que en el plazo de diez días contestaran la demanda entablada en su contra y para ello, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado, a efecto de que se emplazara a los demandados, toda vez de que el domicilio de los mismos se encontraba fuera de la competencia territorial de este Juzgado.

3.- Con data cinco de marzo de dos mil veinte, se llevó acabo el emplazamiento de la parte demandada, y por auto de seis de agosto de dos mil veinte, se tuvo al Juez Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en Estado de Morelos devolviendo el exhorto mismo que se ordenó glosar a sus autos.

4.- Mediante auto de dos de septiembre de dos mil veinte, y previa certificación realizada por la secretaria de acuerdos, y toda vez de que la parte demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra se declaró la rebeldía en que ambos incurrieron y se señaló día y hora para la continuación de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- El diez de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración y se ordenó abrir el juicio a prueba por el termino de ocho días común para las partes.

6.- Mediante auto de veinticinco de junio de dos



PODER JUDICIAL

mil veintiuno, se tuvo en tiempo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte corresponden, y le fueron admitidas la **documental pública y privada** marcadas con los números 1 y 2 de su escrito de cuenta, sin que fuera necesario ordenar dar vista con las mismas, por ya ser del conocimiento de la parte demandada; se admitió la **confesional** a cargo de **** y ***; la **instrumental de actuaciones y Presuncional** en su doble aspecto legal y humana las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza.

7.- El treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, mediante la cual y ante la incomparecencia de los demandados a la referida audiencia, se les tuvo por confesos de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales y se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva.

8.- Por auto de quince de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó hacer saber a las partes que a partir de la fecha se realizaba cambio de titular en el Juzgado y se dejó sin efecto la citación a sentencia a fin de poder notificar a las mismas.

9.- Finalmente, por auto de siete de octubre de dos mil veintiuno, se turnó de nueva cuenta los autos para resolver lo correspondiente, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Competencia. Que este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 24, 25 y 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la cláusula PRIMERA denominada “estipulaciones comunes” del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, las partes se sometieron expresamente, a las leyes y Tribunales competentes de la Ciudad donde se suscriba el contrato, para la interpretación y cumplimiento del mismo.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el ordinal 25 de la Ley Adjetiva Civil invocada que señala que: “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 judicial del mismo género correspondiente”; por lo tanto y toda vez que el numeral 1671 del Código Civil en vigor, establece que: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes”; por tanto, al haberse celebrado el contrato base de la acción en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos y al haber elegido la actora esta jurisdicción, es por ello que este Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio, pues de conformidad con la cláusula PRIMERA antes citada, fue elección de la parte actora presentar su demanda ante este Distrito Judicial.

II.- Vía.- En relación a la vía en que la parte actora inoca su demanda, la cual es la Ordinaria Civil, conviene



PODER JUDICIAL

precisar que de los hechos narrados en su demanda, no deja lugar a duda que la pretensión reclamada es el vencimiento anticipado del contrato de crédito con constitución de garantía hipotecaria, ya que así lo manifiesta en el inciso A) de las pretensiones de su demanda; por tanto, es a este órgano jurisdiccional a quien compete aplicar el derecho y por ello al ser tratarse de un crédito en escritura pública de vencimiento anticipado en primer testimonio, es que la vía Ordinaria en que fue admitida la demanda es no es la correcta sino la Especial Hipotecaria acorde a lo dispuesto por el artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; sirve de apoyo a lo antes expuesto el criterio orientador que a continuación se transcribe:

Registro digital: 241405

Instancia: Tercera Sala

Séptima Época

Materias(s): Civil

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Volumen 79, Cuarta Parte, página 13*

Tipo: Aislada

“ACCION, PROCEDENCIA DE LA, QUE SE DESIGNA CON NOMBRE EQUIVOCADO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, similar al artículo 2o. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, se requiere para saber qué acción es la realmente deducida, que se atienda no a la denominación dada por el actor, sino a la naturaleza de las prestaciones reclamadas y a la causa de pedir, porque sucede con frecuencia que en la demanda se designe con un nombre equivocado a la acción que se deduce y que ese error se repita en la sentencia. Para ambas situaciones, cabe expresar que no por variarse el nombre de la acción, deba considerarse distinta su naturaleza y esencia, porque la acción se hace valer esencialmente aportando hechos y precisando la prestación que se exige del demandado. En consecuencia, si la parte actora hizo una narración de hechos que no deja lugar a duda de cual es la clase de prestación que se exige, y que aclara también cuál es la

causa o título de la acción, debe considerarse que es el juzgador a quien compete aplicar el derecho.”

Por lo que la vía por la cual debe seguirse resolverse el presente juicio lo es la Especial Hipotecaria atendiendo lo dispuesto por los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues en ese sentido, el primer precepto legal, dispone:

“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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”.

Mientras que el numeral **624** siguiente, establece:

“Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos. I. Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía. II. Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III. Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Lo anterior es así, puesto que el análisis de las acciones solo puede llevarse a efecto si el juicio es procedente en la vía escogida por el actor, pues de no serlo, el Juez está impedido para resolver sobre las acciones planteadas; sin que sea óbice a lo anterior, que exista un auto inicial en el que se admitió la demanda en la vía propuesta, o bien que la parte demandada no hubiese opuesto la excepción respectiva, pues el supuesto consentimiento de los gobernados no implica que la vía establecida por el legislador no deba tomarse



PODER JUDICIAL

en cuenta. Lo anterior, acorde con lo sostenido por la Primera Sala del nuestro Máximo Tribunal, cuyo rubro y texto es el siguiente:

Época: Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los

tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

En este orden de ideas, la parte actora ejerció juicio contra *** y ***, solicitando en la VÍA ORDINARIA CIVIL, el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, el pago del saldo a capital, intereses ordinarios y moratorios y en caso de incumplimiento la ejecución y cumplimiento de la garantía hipotecaria. al efecto, el Código de Procedimientos Civiles, Libro Quinto, título Primero, capítulo V, del Juicio Especial Hipotecario advierte en sus artículos 623 y 624 lo siguiente:

“ARTÍCULO 623.- *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



PODER JUDICIAL

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 a la Ley; y,

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

Quando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.”

De los anteriores preceptos legales se desprenden los casos en los cuales se deberá tramitar en la vía hipotecaria un asunto, esto es, 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 que la hipoteca garantice.

De igual forma, se establecen los requisitos para que sea procedente el juicio hipotecario siendo estos, que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y **que la escritura pública en la que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

Ahora bien, en el caso concreto, el promovente, exhibió como documento base de su acción, **copia certificada de legajo**, de la escritura pública número ****, (***), de fecha ****, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado, misma que contiene entre otros actos, el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron “EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES” en lo sucesivo “EL INFONAVIT”, y de la otra parte *** y ****.

En esa tesitura, es inconcuso que la circunstancia que la escritura pública en la que conste el crédito sea el primer testimonio y esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es uno de los requisitos de procedencia del juicio hipotecario; pues así está **expresamente** señalado en el artículo 624 del Código Procesal Civil del Estado antes reproducido; y conforme al precepto 17 constitucional al Estado Mexicano le corresponde impartir justicia a través de las instituciones y procedimientos previstos para tal efecto, por lo que es perfectamente compatible con el citado numeral, que el órgano legislativo establezca condiciones para el acceso a los tribunales y regule distintas vías y procedimientos, cada uno de los cuales tendrá diferentes **requisitos de procedencia** a falta de los cuales se actualiza la improcedencia de la acción.

Robustece lo anterior, la siguiente jurisprudencia:

Época: Décima Época

Registro: 2015595

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la



PODER JUDICIAL

Federación

Libro 48, Noviembre de 2017, Tomo I

Materia(s): Constitucional

Tesis: 1a./J. 90/2017 (10a.)

Página: 213

“DERECHO FUNDAMENTAL DE ACCESO A LA JURISDICCIÓN. SU CONTENIDO ESPECÍFICO COMO PARTE DEL DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA Y SU COMPATIBILIDAD CON LA EXISTENCIA DE REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE UNA ACCIÓN.

De la tesis de jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1a./J. 42/2007, (1) de rubro: "GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES.", deriva que el acceso a la tutela jurisdiccional comprende tres etapas, a las que corresponden tres derechos que lo integran: 1) una previa al juicio, a la que atañe el derecho de acceso a la jurisdicción; 2) otra judicial, a la que corresponden las garantías del debido proceso; y, 3) una posterior al juicio, que se identifica con la eficacia de las resoluciones emitidas con motivo de aquél. En estos términos, el derecho fundamental de acceso a la jurisdicción debe entenderse como una especie del diverso de petición, que se actualiza cuando ésta se dirige a las autoridades jurisdiccionales, motivando su pronunciamiento. Su fundamento se encuentra en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme al cual corresponde al Estado mexicano impartir justicia a través de las instituciones y procedimientos previstos para tal efecto. Así, es perfectamente compatible con el artículo constitucional referido, que el órgano legislativo establezca condiciones para el acceso a los tribunales y regule distintas vías y procedimientos, cada uno de los cuales tendrá diferentes requisitos de procedencia que deberán cumplirse para justificar el accionar del aparato jurisdiccional, dentro de los cuales pueden establecerse, por ejemplo, aquellos que regulen: i) la admisibilidad de un escrito; ii) la legitimación activa y pasiva de las partes; iii) la representación; iv) la oportunidad en la interposición de la acción, excepción o defensa, recurso o incidente; v) la competencia del órgano ante el cual se promueve; vi) la exhibición de ciertos documentos de los cuales depende la existencia de la acción; y, vii) la procedencia de la vía. En resumen, los requisitos de procedencia, a falta de los cuales se actualiza la improcedencia de una acción, varían dependiendo de la vía que se ejerza y, en esencia, consisten en los elementos mínimos necesarios previstos en las leyes adjetivas que deben satisfacerse para la realización de la jurisdicción, es decir, para que el juzgador se encuentre en aptitud de conocer la cuestión de fondo planteada en el caso

sometido a su potestad y pueda resolverla, determinando los efectos de dicha resolución. Lo importante en cada caso será que para poder concluir que existe un verdadero acceso a la jurisdicción o a los tribunales, es necesario que se verifique la inexistencia de impedimentos jurídicos o fácticos que resulten carentes de racionalidad, proporcionalidad o que resulten discriminatorios.”

Asimismo, la personalidad de ***** se encuentra acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número *** (****) pasada ante la fe del Licenciado *** Notario Público número *** del Distrito Federal, que contiene el Poder limitado que otorga el **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES”**, a favor entre otros ***.

Documental que valorada de conformidad con lo dispuesto por el artículo **437** fracción **I** y **III**, en relación con el **491** del Código Procesal Civil, tienen pleno valor probatorio; por lo tanto, con dichos instrumentos queda acreditada la legitimación activa de la parte actora, y pasiva de la parte demandada, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

III. ANÁLISIS DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.- No existiendo cuestiones previas que resolver se procede a analizar la pretensión principal ejercitada por el Apoderado Legal del **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES”**, parte actora en el presente asunto, quien demandó de *** y **, las prestaciones siguientes:

“A.- LA RESCISIÓN Y POR LO TANTO EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA



PODER JUDICIAL

contenido en la escritura en publica número ***, Volumen *** página *** del protocolo del Notario Publico Numero *** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos celebrado el día ****, entre Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores en su carácter de acreedor y el C. *** en calidad de deudor o trabajador, asistido del consentimiento de su cónyuge ***, respecto del crédito número *** que le fue otorgado por mi representada, en virtud que el ahora demandado ha incurrido en la causal de rescisión que establece la CLAUSULA ***, FRACCIÓN *** DEL ACTO JURÍDICO “****” del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria mencionado en relación a lo estipulado en el ARTICULO 49, PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, y por consiguiente:

B).- El pago de la cantidad correspondiente a *** veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de SUERTE PRINCIPAL O SALARIO DE CAPITAL adeudado al día **** tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; y que a la fecha de emisión de dicha certificación corresponde a la cantidad de \$*** (****) 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 que el monto en VSM que su pago se demanda, tendrá que se 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 en que aumente el salario mínimo general vigente en la otrora Distrito Federal en los mismos términos y condiciones que se precisan en la CLAUSULA PRIMERA, TERCER PÁRRAFO IN FINE DEL ARTO JURÍDICO “B” del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria por así haber sido así pactada y aceptada por del demandado.

C).- El pago de la cantidad correspondiente a *** veces salario mínimo mensual (vsm) por concepto de INTERÉSES ORDINARIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre del 2019, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito y que a la fecha de emisión de dicha certificación corresponde a la cantidad de \$*** (****.) más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa de interés que fluctuará entre ***% (***) y ***% (***) anual sobre saldo insolutos, 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 el CLAUSULA PRIMERA SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACTO JURÍDICO "B" del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria.

D).- El pago de la cantidad correspondiente a *** veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES MORATORIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre del *** tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa la presente escrito, y que a la fecha de emisión de dicha certificación, corresponde a la cantidad de \$*** (***) más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa del ***% m (****) anual 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 CLAUSULA TERCERA ESTIPULACIÓN 3 SEGUNDO PÁRRAFO DEL ACTO JURÍDICO "B" del contrato de otorgamiento de crédito constitución de garantía hipotecaria.

E). El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS ocasionados a mi representada respecto de las ganancias lícitas (rendimientos) que dejó de percibir por el incumplimiento de la ahora demandada 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 que en ejecución de sentencia, los daños causado se cuantificarán tomando como base la fecha de incumpliendo de cada una de las amortizaciones omisas, el tiempo transcurrido del 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 perjuicio estos se cuantificaran mediante el índice nacional del precios al consumidor que el Banco de México publica.

F).- El pago de los GASTOS Y COSTAS que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación.

Respecto a lo que en esta resolución se dirime,



PODER JUDICIAL

dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

“ARTICULO 2359.- 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.”

“ARTICULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.”

“ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.”

“ARTICULO 2367.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA. Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes.”

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad, señala:

“ARTÍCULO 623.- 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.”

“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 a la Ley; y,

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

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.”.

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en el Contrato de otorgamiento de Crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre el **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES”** y los demandados ***** y *****, en su carácter de acreditados, mismo que se encuentra contenido en **escritura pública** número ***** (****)** de fecha once de mayo del año dos mil, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmueble Federal el cual fue debidamente **inscrito** en el registro público de la propiedad del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de



PODER JUDICIAL

Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario **** (***) y de conformidad con la cláusula Primera del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía del apartado del Acto Jurídico B, abrió y puso a disposición a la parte acreditada un crédito hasta por la cantidad de **** veces el “salario mínimo mensual” del Distrito Federal, equivalente en esta fecha a un monto de \$*** (***.); pactándose que la cantidad puesta a disposición de “EL TRABAJADOR” sería destinada para el pago total del precio de la operación de compraventa a que se refiere la cláusula SEGUNDA del capítulo de este instrumento, así como el costo de los gastos financieros del crédito otorgado, mismo que, acorde a lo pactado en la cláusula **UNICA del apartado referente a la hipoteca**, se constituyó como **garantía hipotecaria** en primer grado a favor del “INFONAVIT” la vivienda a que se hace referencia en la cláusula PRIMERA del capítulo de compraventa de ese instrumento; de igual forma se advierte que si bien el crédito no es de plazo cumplido, pues de acuerdo a la cláusula SEGUNDA el plazo máximo para el pago del crédito no debe exceder de treinta años de pago en efectivo, su cumplimiento es de anticiparse de conformidad con la cláusula **QUINTA** del apartado referente a las estipulaciones.

También se pactó en el cláusula **TERCERA**, que el plazo para cubrir el crédito se contaría a partir del día siguiente a aquel en que el patrón haya recibido el aviso de retención de descuentos, por lo que evidentemente el crédito cuyo pago se reclama **no es de plazo cumplido**; sin embargo, en la cláusula **DÉCIMA** se estableció que sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al

“TRABAJADOR” por este acto; por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito.

Del mismo modo, en la cláusula **PRIMERA** párrafo segundo del Acto Jurídico “***”, se pactó que “el trabajador” se obliga a cubrir una tasa del ***% (***) y **% (***) por ciento anual, por concepto de intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, dependiendo del salario integrado del “trabajador” y dicha tasa sería variable en la medida en que se modifique el salario integrado del “trabajador”.

Por otra parte, en la cláusula **TERCERA estipulación 3 párrafo segundo del acto jurídico “b”**, se estipuló que “el trabajador” acepta en caso de omisión en el pago de sus amortizaciones, cubrir al “INFONAVIT” un interés moratorio del ***% (nueve por ciento) por ciento; interés que quedara expresado en múltiplos de salario mínimo mensual vigente durante el periodo al que corresponda la omisión, que se traducirá en términos monetarios, tomando como base el salario mínimo mensual vigente a la fecha del pago.

De igual forma, en la cláusula **OCTAVA** del contrato de apertura de crédito y de constitución de hipoteca, “el trabajador” autoriza al “***” para que con cargo al monto del crédito otorgado, constituya una protección contra daños en la vivienda; que esta protección contra daños de la vivienda estará en vigor por todo el tiempo que permanezcan insolutos los adeudos en favor del “***”.

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo



PODER JUDICIAL

dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al haber sido expedida por depositario de la fe pública, y no haber sido impugnada por la parte contraria.

Relacionada con la anterior documental también obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en certificación de adeudos, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, expedido por un funcionario facultado del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) como lo es el Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional Morelos del “***”, en el cual se desglosa el adeudo de los demandados **** y ****, al día uno de febrero de dos mil diecinueve, con saldo capital de \$**** veces el salario mínimo mensual (VSM) , más diversas cantidades por saldo de intereses ordinarios y moratorios, documental privada que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Ahora bien, los demandados **** y **** no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se les tuvo por perdido su derecho para tal efecto mediante auto de dos de septiembre de dos mil veinte; en tal virtud, al no haber comparecido a juicio y por consecuencia de ello no haber acreditado el haber cumplido con los pagos a los que se obligaron en el contrato base de la acción; se arriba a la conclusión de que **se actualiza la causal de vencimiento anticipado** hecha valer por la parte actora y prevista en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del contrato de otorgamiento de

crédito celebrado por los demandados con la actora, por haber incumplido estos últimos con los pagos mensuales a los que se obligaron, ya que del estado de cuenta certificado exhibido se desprende que los demandados han incumplido con su obligación de pago; desprendiéndose del mismo saldos vencidos; y por tanto la parte actora solicita el vencimiento anticipado, tal y como se advierte del estado de cuenta certificado que se adjuntó al escrito inicial de demanda.

En consecuencia, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes, y toda vez que **se actualizan los supuesto previstos en el artículo 624** de la ley adjetiva civil, esto es, que el crédito consta en **escritura pública**, que debe **anticiparse** conforme al contrato y que la escritura pública consta en **primer testimonio debidamente inscrito** en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; **resulta procedente** la pretensión reclamada por la actora en la vía ordinaria civil, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte del acreditado de efectuar los pagos mensuales a los que se obligó en la cláusula Tercera del propio contrato; además de que en el mismo contrato de crédito se estableció que en caso de incumplimiento de pago en los términos convenidos se haría efectiva la garantía hipotecaria; y toda vez que la demandada incumplió en el pago, lo que se demuestra con el estado de cuenta signado por el Licenciado JORGE ACOSTA VIQUES



PODER JUDICIAL

ORTIZ facultado por la institución actora, del que se desprenden los adeudos aludidos, acreditándose así el incumplimiento de pago por parte de los demandados *** y ****

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que a la letra dicta:

Época: Décima Época

Registro: 160301

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta Localización: Libro V, Febrero de 2012 Tomo 3

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)

Pag: 2120

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. *El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos*

aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.”

Apoya a lo anterior la jurisprudencia emitida por la superioridad que a continuación se enuncia:

Época: Novena Época

Registro: 178427

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta Localización: Tomo XXI, Mayo de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: XXVII. J/5

Pag: 1313

“JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO. Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador



PODER JUDICIAL

facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.”

En mérito de las consideraciones expuestas, se determina que la parte actora **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, a través de su apoderado legal, **sí acreditó la acción hipotecaria** ejercitada en el presente juicio contra ***** y ******, en su carácter de acreditados, por lo que **se declara rescindido y por lo tanto vencido anticipadamente** el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado por las partes el once de mayo del año dos mil, mismo que se hizo constar en el instrumento público número ***** (***)**, pasado ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Número Dos y Notario del Patrimonio del Inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado por actualizarse la causal prevista en la cláusula **DÉCIMA** del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales al día uno de noviembre de dos mil diecinueve.

Consecuentemente, se declara **que se ha vencido de manera anticipada el plazo para el pago total del crédito** a cargo de los demandados ****** y ****** a favor de la actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**.

Asimismo, y por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso **b**), se condena a los demandados **** y ****, al pago de la cantidad correspondiente a *** (***) veces el salario mínimo mensual adeudado al día uno de noviembre de dos mil diecinueve y que corresponde a la cantidad de \$*** (***) por concepto de saldo de capital adeudado del crédito otorgado; lo anterior se concluye así atento al estado de cuenta certificado que acompañó a su escrito inicial la parte **actora**, que reúne los requisitos a que se refiere el artículo 68 de la Ley General de Instituciones de Crédito, ya que hace referencia a la fecha de emisión, número de crédito, monto vencido, cantidad del crédito otorgado, periodo vencido, tasa de interés, detalle de las obligaciones derivadas del crédito, así como el cargo del profesionista que lo emitió, el cual se adjuntó al escrito inicial de demanda; en tal virtud se concede eficacia probatoria al documento de referencia. La valoración de las pruebas que se realiza, encuentra su fundamento en los principios de la lógica y las máximas de la experiencia a que hace alusión los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Sirven de apoyo al anterior razonamiento judicial las tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

Época: Octava Época
Registro: 222383
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo VII, Junio de 1991
Materia(s): Civil
Tesis: VIII.1o. J/2
Página: 171

“VIA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA). Conforme al contenido del artículo 468



PODER JUDICIAL

del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o mas mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.”

Apoya a lo expuesto en la presente resolución la tesis que a la letra establece lo siguiente:

Época: Novena Época

Registro: 192809

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo X, Diciembre de 1999

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 80/99

Página: 140

“VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS.

Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de

habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca.”

Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **c)**, se condena a los demandados **al pago de la cantidad correspondiente a **** (****)** veces el salario mínimo mensual y que a la fecha de emisión de la certificación corresponde a la cantidad de **\$**** (****.)** por concepto de intereses ordinarios generados al uno de noviembre de dos mil diecinueve; previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

En relación a la prestación marcada con el inciso **D)**, se condena a los demandados **** y **** **al pago de los intereses moratorios** correspondientes a cero punto cero ochocientas veces el salario mínimo mensual (VSM) generados al día uno de noviembre de dos mil diecinueve y que corresponden a la cantidad de **\$*** (***)** mas aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo a razón del ****% (***)** anual.

Con respecto a la prestación señalada con el inciso **E)**, relativa a los daños y perjuicios, **no ha lugar a condenar** al pago de la misma, toda vez de que la parte actora no acreditó con medio de prueba alguno que se haya ocasionado algún daño o perjuicio a su representada con motivo del incumplimiento de la parte demandada al pago del crédito que le fuera otorgado.

En relación a la pretensión marcada con el inciso **F)** de su escrito inicial de demanda, en virtud que la



presente resolución es adversa a **** y a ***, se les condena al pago de gastos y costas de ésta instancia.

PODER JUDICIAL

Atento a lo anterior se concede a los demandados *** y a ***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realicen el pago de las cantidades a que fueron condenados, **apercibidos** que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los preceptos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora “**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**” (INFONAVIT), probó la procedencia de su acción, contra *** y a **** quienes no comparecieron a juicio, en consecuencia,

TERCERO.- Se declara rescindido y por lo tanto vencido anticipadamente el contrato de otorgamiento de

crédito con constitución de garantía hipotecaria, celebrado por las partes el once de mayo del año dos mil, mismo que se hizo constar en el instrumento público número *** (***) pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA Notario Número Dos y Notario del Patrimonio del Inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado, por actualizarse la causal prevista en la cláusula **DÉCIMA** del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales al día uno de noviembre de dos mil diecinueve.

CUARTO.- Se condena a los demandados *** y ***, al pago de la cantidad correspondiente a *** (***) veces el salario mínimo mensual adeudado al día uno de noviembre de dos mil diecinueve y que corresponde a la cantidad de \$*** (****) por concepto de saldo de capital adeudado del crédito otorgado.

QUINTO.- Se condena a los demandados **al pago de la cantidad correspondiente a *** (***)** veces el salario mínimo mensual y que a la fecha de emisión de la certificación corresponde a la cantidad de \$*** (****) por concepto de **intereses ordinarios** generados al uno de noviembre de dos mil diecinueve; previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se condena a los demandados **** y *** **al pago de los intereses moratorios** correspondientes a cero punto cero ochocientas veces el salario mínimo mensual ((VSM) generados al día uno de noviembre de dos mil diecinueve y que corresponden a la cantidad de \$*** (****) mas aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo a razón del 9% (nueve por



PODER JUDICIAL

ciento) anual.

SÉPTIMO.- Con respecto a la prestación señalada con el inciso **E)**, relativa a los daños y perjuicios, **no ha lugar a condenar** al pago de la misma, toda vez de que la parte actora no acreditó con medio de prueba alguno que se haya ocasionado algún daño o perjuicio a su representada con motivo del incumplimiento de la parte demandada al pago del crédito que le fuera otorgado.

OCTAVO.- En relación a la pretensión marcada con el inciso F) de su escrito inicial de demanda, en virtud que la presente resolución es adversa a *** y a ***, se les condena al pago de gastos y costas de ésta instancia.

NOVENO.- Se concede a los demandados *** y a ***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realicen el pago de las cantidades a que fueron condenados, **apercibidos** que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **JULIETA YAM MORENO** con quien actúa y da fe.