



**PODER JUDICIAL**

**Cuernavaca, Morelos a veinte de octubre del dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** los autos para resolver en definitiva el juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** a través de su Apoderado Legal, contra \*\*\* y \*\*\*, identificado con el número de expediente **47/2016**; radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

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

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, el quince de enero del dos mil dieciséis, \*\*\* en su carácter de Apoderado Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** promovió en la vía **especial hipotecaria** juicio contra \*\*\* y \*\*, de quienes reclama el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**“A).EL PAGO Y CUMPLIMIENTO DE LA CANTIDAD DE \$\*\*\* (\*\*\*) por concepto de saldo de capital vencido, cantidad que resulta de multiplicar \*\*\* veces el salario mínimo mensual por \*\*\* correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo diario del año 2015 en el Distrito Federal, que a la fecha es la cantidad de \$\*\* (\*\*\*), cantidad que se incrementara en la misma proporción en que incrementa el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal tal y como se pactó en el contrato base de la presente acción, y como se desprende del CERTIFICADO DE ADEUDO EMITIDO POR EL**

LICENCIADO \*\*\*\*\*ORTIZ, GERENTE DEL ÁREA JURÍDICA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES.

Lo anterior derivado del VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato base de la acción, conforme a la cláusula DÉCIMA, en virtud de que los ahora demandados han incurrido en el incumplimiento a lo establecido, consistente en la falta de pago puntual de diversas amortizaciones, del contrato base de la acción tal y como se acreditará en su momento procesal oportuno.

**B).- EL PAGO DE LOS INTERESES MORATORIOS**, a razón del 9% (NUEVE POR CIENTO) anual sobre saldos insolutos. Dicho interés quedara expresado en múltiplos de Salario mínimo Mensual vigente al periodo al que corresponda la omisión, que se traducirá en términos monetarios, tomando como base el salario mínimo mensual vigente a la fecha de pago, tal y como lo dispone en el NUMERAL 3 PÁRRAFO II del apartado denominado ESTIPULACIONES del ACTO JURÍDICO B, del contrato base de la acción incoada

**C).- PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO** por parte de los demandados a realizar el pago que se le reclama, SE SOLICITA A SU SEÑORÍA SE ORDENE LA EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA, en términos de lo dispuesto en la CLÁUSULA ÚNICA correspondiente al capítulo de HIPOTECA del ACTO JURÍDICO B, del contrato base de la presente acción.

**D).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN POR LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO**

**E).- EL PAGO DEL INTERÉS SOBRE SALDOS INSOLUTOS** a razón de una tasa que fluctuará entre \*\*% (\*\*\*) y EL \*\*\*% (\*\*\*) anual. Tal y como lo dispone la cláusula PRIMERA PÁRRAFO SEGUNDO del ACTO JURÍDICO \*\*\*\*, del contrato base de la presente acción."

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable al caso y exhibió los documentos base de su acción.



**PODER JUDICIAL**

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

2.- La demanda fue admitida en auto pronunciado el veintinueve de enero del dos mil quince, en el que se ordenó expedir por cuadruplicado cédula hipotecaria para que dos tantos fueron enviados al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para su inscripción correspondiente, otro tanto para la parte actora y uno más para los demandados, debiendo fijar la cédula en el inmueble hipotecado; se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del término de cinco días contestara la demanda incoada en su contra; se tuvo por perito valuador de este Juzgado al Arquitecto \*\*\*\*\* , y como perito valuador de la parte actora al Arquitecto \*\*\*\*\*; y se requirió a la parte demandada para que designaran perito valuador de su parte. Toda vez que el domicilio de los demandados se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, para que en auxilio de estas labores se sirva a dar cumplimiento a lo ordenado. Mediante auto de trece de mayo del dos mil dieciséis, se tuvo por apersonado al Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderado Legal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

3.- El veinte de mayo del dos mil veintiuno, mediante comparecencia ante este juzgado se emplazó y corrió traslado a los demandados \*\*\*\* y \*\*\* (FOJA 231 y 233).

4.- En proveído de treinta de agosto del dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados al no haber contestado la demanda entablada en su contra, teniéndoseles por presuntamente confesos de los hechos de la demanda que dejaron de

contestar; y en atención a lo previsto por el artículo **632** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se turnaron los autos para dictar la sentencia definitiva respectiva. Por auto de siete de septiembre del actual, se dictó auto de tolerancia **para dictar la sentencia definitiva respectiva.**

**5.-** En auto de quince de septiembre del dos mil veintiuno, se hizo saber a las partes el cambio de Titular de este Juzgado, por lo que se dejó sin efectos la citación para resolver; sin embargo, una vez pactadas las notificaciones respectivas, por auto de veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno, atendiendo al estado procesal que guardan los autos, se **ordenó turnar el sumario para dictar la sentencia correspondiente**, misma que ahora se pronuncia al tenor los siguientes;

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

**I.- COMPETENCIA.** Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y fallar el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos **18<sup>1</sup>**, **24<sup>2</sup>**, **25<sup>3</sup>** y **34<sup>4</sup>** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor.

---

<sup>1</sup> **ARTICULO 18.-** Demanda ante órgano competente. 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.

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **ARTICULO 25.-** Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.



**PODER JUDICIAL**

De ahí, que atendiendo los artículos antes mencionados, primeramente se debe entender 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 consiguiente, atendiendo a las constancias procesales que integran el presente juicio, así como a los dispositivos legales antes referidos, este Juzgado resulta

<sup>4</sup> **ARTICULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa.

Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia;

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;

V.- En los juicios sucesorios, el Tribunal en cuyo ámbito espacial haya tenido su último domicilio el autor de la herencia, o, en su defecto, el de la ubicación de los bienes raíces que forman el caudal hereditario; si estuvieren en varios lugares, el de aquél en que se encuentre el mayor número de bienes y a falta de domicilio el del lugar del fallecimiento del autor de la sucesión. Si éste no estuviere domiciliado en la República, será competente el Tribunal que lo fuese de acuerdo con las reglas anteriores en las hipótesis de apertura del juicio sucesorio ante Tribunales mexicanos;

VI.- En los concursos de acreedores, el Juzgado del domicilio del deudor;

VII.- En los negocios relativos a la tutela, el Tribunal de la residencia de los tutores, salvo para su designación en el que lo será el del domicilio del menor o del incapaz;

VIII.- En los negocios para suplir el consentimiento de quien ejerza la patria potestad o sobre impedimentos para contraer matrimonio el Tribunal del domicilio de los pretendientes;

IX.- Para los asuntos referentes al matrimonio o al divorcio, lo será el del domicilio conyugal. En caso de divorcio, si hubiere abandono o separación de hecho, será competente el órgano judicial del domicilio del demandante;

X.- En las controversias sobre anulación o rectificación de actas del estado civil, el Tribunal del lugar del fuero del Oficial del Registro Civil;

XI.- En los juicios entre socios o los derivados de una sociedad, el Juzgado del lugar donde el ente social tenga su domicilio;

XII.- En los litigios entre condóminos, el órgano jurisdiccional del lugar donde se encuentren los bienes comunes, o la mayor parte de ellos;

XIII.- En los conflictos acerca de alimentos, el del domicilio del acreedor alimentario;

XIV.- Salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, en las demandas contra una persona moral, será competente el Juzgado o Tribunal del domicilio de la persona jurídica. También lo será el del lugar en que dicha persona tenga un establecimiento o sucursal con representante facultado para comparecer en juicio, si se trata de negocios realizados por o con intervención de éstos. Para los efectos de la competencia, las sociedades sin personalidad jurídica y las asociaciones no reconocidas legalmente, se considera que tienen su domicilio en el lugar donde desarrollen sus actividades en forma continuada;

XV.- En las contiendas en que se debatan intereses colectivos de grupos indeterminados, ajenos a planteamientos políticos o gremiales, el Tribunal del domicilio del representante común que los legitime; y,

XVI.- Cuando sean varios los demandados y tuvieran diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor.

indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente juicio, toda vez que del documento base de la acción consistente en **copia certificada** de la Escritura Pública número \*\*\*, de \*\*\*\*, del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Número \*\*\* y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del \*\*\*, copia certificada del legajo expedida por el Encargado del Despacho de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; expedida a los \*\*\*\*, la cual en la **CLÁUSULA PRIMERA DE ESTIPULACIONES COMUNES** del contrato base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación y cumplimiento del contrato a la jurisdicción de los Tribunales competentes del Primer Distrito Judicial del Estado, renunciando al efecto a cualquier otro fuero domiciliario presente o futuro; Por lo que, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe considerar lo previsto por el artículo **25** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que refiere 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 jurisdiccional del mismo género correspondiente, por lo tanto, esta autoridad se declara competente para conocer y resolver el presente asunto, esto acorde también a lo pactado por las partes en el documento exhibido base de la acción en su cláusula sexta del capítulo tercero.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época  
Registro: 168719  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVIII, Octubre de 2008  
Materia(s): Común*



**PODER JUDICIAL**

Tesis: II.T.38 K  
Página: 2320

**“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.** La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.”

**II.- PROCEDENCIA DE LA VÍA.** En segundo plano se procede al estudio de la **vía** en la cual la parte actora reclama sus prestaciones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial.

Al respecto, tenemos que el numeral **623** del mismo cuerpo de leyes, estipula:

*“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”.*

Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues 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.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto refiere:

**“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*





**PODER JUDICIAL**

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

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".

Luego entonces, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública exhibida en **copia certificada del legajo** del primer testimonio debidamente inscrita en el Instituto de Servicios

Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y además el contrato de crédito tiene cláusula de vencimiento anticipado (**CLAUSULA DÉCIMA**); sin que sea óbice a lo anterior, que la referida escritura haya sido exhibida en **copia certificada del legajo del** Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; expedida a los veintisiete días del mes de octubre del dos mil quince, y no así por Notario Público, pues la copia certificada corresponde al **primer testimonio de la escritura**, por lo que la misma constituye título ejecutivo, ya que la fotocopia certificada de la escritura base de la acción no es un segundo o ulterior testimonio, sino que se trata de la copia certificada del primer testimonio que el notario entregó a ambas partes al momento de firmarse la escritura pública, y por tanto se cumple con el requisito exigido por la disposición legal contenida en la **fracción III** del precepto **624<sup>5</sup>** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**III.- LEGITIMACIÓN.** Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye

---

<sup>5</sup> **ARTICULO 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.



## PODER JUDICIAL

un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis:

Época: Octava Época  
 Registro: 812189  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Tipo de Tesis: Aislada  
 Fuente: Informes  
 Informe 1989, Parte III  
 Materia(s): Común  
 Tesis: 14  
 Página: 512

### **LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

*La legitimación es un elemento procesal que debe estudiarse de oficio por el juzgador en cualquier fase del juicio.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

*Amparo directo 971/88. Yolanda Bernal de Sierra. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Tito Contreras Pastrana.*

Por cuanto a este aspecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado:

**“Legitimación y substitución procesal.-** Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”.

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa

consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está 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.

Esta diferencia ha quedado plasmada en la siguiente tesis:

*Octava Época*

*Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo: XI, Mayo de 1993*

*Página: 350*

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

*La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el 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 está la ley; en consecuencia, el actor estará 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.*

*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, pág. 279.*

En este tenor, por cuanto a la legitimación procesal, en el presente juicio la del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL**



**PODER JUDICIAL**

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

**DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, se encuentra debidamente acreditada con **copia certificada** de la Escritura Pública número \*\*\*\*, de \*\*\*\*, del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Número \*\*\* y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del \*\*\*, **copia certificada del legajo** expedida por el Encargado del Despacho de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; expedida a los veintisiete días del mes de octubre del dos mil quince, que contiene entre otros actos, el **contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su representante legal y por la otra parte \*\*\* con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\*.

De igual manera, inicialmente el Licenciado \*\*\*\*\* para justificar el carácter de apoderado legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** con el que se ostentó al incoar la demanda exhibió copia certificada del instrumento número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario número \*\*\*\*\* de la Ciudad de México, Licenciado \*\*\*\*\*, el cual contiene el **poder limitado** otorgado por el **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES”** representado por su Director General, Contador Público \*\*\* a favor del Licenciado \*\*\*, entre otros.

Posteriormente, se apersonó al juicio con carácter de Apoderado legal, el Licenciado \*\*\* quien exhibió la copia certificada de la escritura \*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\* del \*\*\*, Licenciado \*\*\*,

con residencia en \*\*\*\*; revocando la designación del apoderado legal designado originalmente.

Documentales que al ser de carácter indubitadamente públicos y en virtud que no fue desvirtuada por la contraparte por medio de probanza alguna, se les otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos **437 fracción I<sup>6</sup>, 490<sup>7</sup> y 491<sup>8</sup>** del Código Procesal Civil

---

<sup>6</sup> **ARTICULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

Por tanto, son documentos públicos:

- I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;
- II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete;
- III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos dependientes del Gobierno Federal, del Estado de Morelos, del Distrito Federal, de las otras Entidades Federativas o de los Ayuntamientos;
- IV.- Las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los Oficiales del Registro Civil, respecto de constancias existentes en los libros correspondientes;
- V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces, con arreglo a Derecho;
- VI.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, y de universidades, siempre que su establecimiento estuviere aprobado por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;
- VII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;
- VIII.- Las certificaciones expedidas por corredores públicos titulados con arreglo al Código de Comercio; y
- IX.- Los demás a los que se reconozca ese carácter por la Ley.

Los documentos públicos procedentes del Gobierno Federal harán fe sin necesidad de legalización de la firma del funcionario que los autorice.

Para que hagan fe, en la República, los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán presentarse debidamente legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares, en los términos que establezcan los Tratados y Convenciones de los que México sea parte y la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano y demás disposiciones relativas. En caso de imposibilidad para obtener la legalización; ésta se substituirá por otra prueba adecuada para garantizar su autenticidad.

<sup>7</sup> **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



**PODER JUDICIAL**

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

en vigor, esto es así, en virtud de que quien autorizó, expidió y certificó esa clase de documentos, lo fue un funcionario en ejercicio de sus funciones; misma que acredita tanto la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** por conducto de su Apoderado Legal.

**IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Una vez precisado lo anterior, y toda vez que los demandados \*\*\*\* y \*\*\*, no opusieron defensas ni excepciones al no haber comparecido a juicio, se procede a analizar la acción ejercitada por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** a través de su Apoderado Legal, Felipe Gandhi Romero Solis quien reclama de \*\*\* y \*\*\*, el vencimiento anticipado del contrato de crédito celebrado el \*\*\* y como consecuencia, el pago de las cantidades adeudadas por concepto de suerte principal e intereses ordinarios y moratorios.

Respecto a lo que en esta resolución se dirime, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

**ARTÍCULO 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.*

---

<sup>8</sup> **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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:





**PODER JUDICIAL**

*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."*

Del precepto legal **624 fracción III** de la citada Codificación se desprende que para la procedencia del juicio hipotecario, se requiere el cumplimiento de tres requisitos, el primero de ellos que el crédito conste en escritura pública, el segundo que el crédito sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley y por último el tercer requisito que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y que se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En el asunto que nos ocupa, se desprende que la parte actora acompañó el documento en que funda su derecho, consistente en la **copia certificada de la escritura pública número \*\*\***, de \*\*\*, pasada del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, la cual es copia certificada del legajo expedida por el Encargado del Despacho de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; expedida a los veintisiete días del mes de

octubre del dos mil quince, en que se hizo constar “**EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran, por una parte como VENDEDOR, \*\*\*\*\*; y por la otra como parte compradora la señora \*\*\*\*\*, y, EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una parte en su carácter de ACREEDOR “EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES”, en lo sucesivo “EL INFONAVIT”, representado en este acto por su Apoderado el señor Licenciado \*\*\*\*\*, y de otra parte la señora \*\*\*\*\*, en su calidad de “EL DEUDOR” o “EL TRABAJADOR”, asistida del consentimiento de su esposo el señor \*\*\*, actos jurídicos que se celebran de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas...”;

Ahora bien, el artículo **384**<sup>9</sup> del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386**<sup>10</sup> establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, por su parte el precepto **368**<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> **ARTICULO 384.**- Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras, siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano.

<sup>10</sup> **ARTICULO 386.**- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

<sup>11</sup> **ARTICULO 368.**- Declaración de rebeldía y presunciones sobre la no contestación de la demanda. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin



**PODER JUDICIAL**

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

del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; la cual se robustece con los siguientes medios de convicción ofrecidos por la actora:

La **documental pública** consistente en el instrumento notarial antes referido en el que consta el **contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía Hipotecaria** celebrado por las partes intervinientes en el presente juicio, del cual se colige que las partes pactaron en la cláusula PRIMERA de las Condiciones Generales de Contratación, en relación con la carta de condiciones financieras definitivas, que el importe total del crédito sería de la cantidad de **\$\*\*\* (\*\*\*)** equivalente a **\$\*\*\* (\*\*\*)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal; asimismo en la cláusula **PRIMERA** de las Condiciones Generales de Contratación se pactó que el destino del crédito era la adquisición en propiedad del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*, \*\*\*\* Y DEMÁS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN EL EXISTENTES**; mismo inmueble que acorde a lo pactado en la cláusula **PRIMERA** del contrato principal de apertura de crédito se constituyó como garantía hipotecaria en primer lugar; en la cláusula **SEGUNDA** de las Condiciones Generales de Contratación se estipuló como plazo máximo para liquidar el crédito **TREINTA AÑOS** contados a partir de la firma de la escritura, por lo

---

que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento.

Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo.

Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

que si la firma del instrumento se dio el veintitrés de septiembre del dos mil, es evidente que el crédito cuyo pago se reclama **no es de plazo cumplido**; no obstante lo anterior, en la cláusula **décima de rescisión** de las Condiciones Generales de Contratación se estableció que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato por parte del acreditado, se daría por **vencido anticipadamente** el plazo para el presente crédito, haciéndose exigible la totalidad del capital adeudado, intereses y demás accesorios; por otra parte en la cláusula **primera párrafo segundo del acto jurídico "B"** de las Condiciones Generales de Contratación en relación con la carta de condiciones financieras definitivas se pactó la obligación del acreditado de pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales, a la tasa entre el \*\*\*% (\*\*\*) y \*\*\*% (\*\*\*); asimismo en la cláusula **tercera párrafo segundo del apartado denominado de Estipulaciones del Acto Jurídico "B"** de las Condiciones Generales de Contratación en relación con la carta de condiciones financieras definitivas se pactó el pago de **intereses moratorios** sobre el saldo del capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de las obligaciones de pago a la tasa que resulte de sumar la tasa del \*\*\*% y la tasa anual de intereses ordinarios.

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo 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 se considera idónea para el presente juicio hipotecario pues corresponde al primer testimonio de la escritura, por lo que la misma constituye título ejecutivo y por tanto se cumple con el requisito exigido por la disposición legal contenida en la fracción III del precepto



**PODER JUDICIAL**

624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Relacionada con la anterior documental también obra en autos el **certificado de adeudos de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil quince** expedido por el Licenciado \*\*\*\*, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Morelos del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** exhibido por la parte actora; en el cual se desglosa el adeudo de los demandados \*\*\*\* y \*\*\*\*, que reclama la actora en el presente juicio por concepto de capital por la cantidad de **\$\*\*\* (\*\*\*\*)** o su equivalente a \*\*\*\* (\*\*\*\*) a veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal, e intereses ordinarios a razón del 4% (\*\*\*) y 8% (\*\*\*) **anual** sobre saldos insolutos, por la cantidad de **\$\*\*\* (\*\*)** o su equivalente a \*\*\* (\*\*\*\*) a veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal; documental que al no haber sido objetada por la contraria, se le otorga valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ya que es un documento oficial de control e información utilizado para la determinación del monto de las aportaciones correspondientes al derechohabiente, y los datos que contiene este documento son idóneos para acreditar los adeudos referidos, sin que sea necesario que se exhiba otro tipo de constancias.

Lo anterior, acorde a lo considerado por el Máximo Tribunal en la siguiente jurisprudencia:

*Época: Novena Época*

*Registro: 183061*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XVIII, Octubre de 2003  
Materia(s): Civil  
Tesis: V.1o. J/25  
Página: 789

**ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. FORMA PARTE INTEGRANTE DE ÉSTA.**

Si la institución de crédito actora de un juicio civil o mercantil, en su escrito inicial de demanda, en la parte en que narra los hechos constitutivos de la misma, se remite al estado de cuenta certificado por el contador autorizado de la misma institución, debe estimarse que tal instrumental forma parte integrante de la demanda. Además, es correcto que el juzgador estime que la demanda y el estado de cuenta certificado se encuentran vinculados entre sí, ya que este último contiene el desglose pormenorizado de los movimientos del crédito otorgado al demandado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 85/2001. Banco Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat. 27 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Pedroza Carbajal. Secretario: Froylán Muñoz Alvarado.

Amparo directo 295/2001. Elizabeth Ochoa Félix de Dick. 13 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Carmen Alicia Bustos Carrillo, secretaria de tribunal en funciones de Magistrada en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. Secretario: Juan Manuel Córdova Córdova.

Amparo directo 170/2002. José Ricardo Careaga Melendrez y otra. 3 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Evaristo Coria Martínez. Secretario: Rolando Fimbres Molina.

Amparo directo 119/2003. Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V. 6 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Pedroza Carbajal. Secretario: Froylán Muñoz Alvarado.



**PODER JUDICIAL**

*Amparo directo 957/2002. Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A de C.V. 23 de junio de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Evaristo Coria Martínez. Secretaria: María Dolores Salazar Quijada.*

En tal virtud, 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 supuestos 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 relativa a la declaración de vencimiento anticipado, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte del acreditado en el pago puntual e íntegro de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales; 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 en efecto, la parte actora en su escrito de demanda manifestó que los demandados han dejado de cubrir las amortizaciones a las que se obligó a partir del mes de **treinta y uno de julio del dos mil catorce** hechos que se tienen por confesados por la parte demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, y que además se robustecen con la **certificación de adeudos**

emitida por el Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Gerente del Área Jurídica del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil quince, exhibido por la actora con su escrito inicial y en el cual se evidencia el incumplimiento en los pagos por la parte demandada.

Además, acorde con la acción ejercitada, al actor le corresponde cumplir los requisitos previstos para la procedencia del juicio especial hipotecario y a la demandada, les corresponde en todo caso, acreditar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de crédito, pues la actora se encuentra imposibilitada a acreditar hechos negativos como lo es el incumplimiento de los acreditados en el pago de los pagos pactados en el contrato basal.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, a través de su Apoderado legal, ha quedado plenamente acreditada y en consecuencia, **se declara vencido anticipadamente el contrato de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su representante legal en su carácter de acreditante y por la otra parte \*\*\* y \*\*\*\*, en su carácter de acreditado hipotecario, el cual se hizo constar en la escritura pública número Escritura Pública número \*\*\* de \*\*\*\*], del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario





**PODER JUDICIAL**

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

Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, copia certificada del legajo expedida por el Encargado del Despacho de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en la **cláusula décima** de las condiciones generales de contratación del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales por parte del acreditado.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*, a pagar a la parte actora o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$\*\*\* (\*\*\*) o su equivalente a \*\*\* (\*\*\*) a veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incremente el referido salario; así como al pago de la cantidad de \$\*\*\*\* (\*\*\*) o su equivalente a \*\*\* (\*\*\*\*) a veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal; por concepto de **intereses ordinarios** generados a razón del \*\*% (\*\*) y \*\*\*% (\*\*\*) anual sobre saldos insolutos, a partir de la disposición del crédito hasta el treinta y uno de octubre del dos mil quince, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo y por último, al pago de los **intereses moratorios** a razón del \*\*\*% (\*\*\*) anual, generados a partir del incumplimiento del contrato hasta el pago total del adeudo, **mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia.**

En tal virtud, se concede a los demandados \*\*\* y \*\*\*, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con la presente resolución, **apercibidos** que en caso de no hacerlo así, se procederá al remate del

inmueble dado en garantía para con su producto hacer pago a la parte actora.

**V.-** Dado que la presente resolución es adversa a los demandados \*\*\* y \*\*\*, se les condena al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil.

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

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente.

**SEGUNDO.-** La parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderado legal, **acreditó** la acción deducida en juicio, y los demandados \*\*\* y \*\*\*, no comparecieron a juicio, siguiéndose en su rebeldía, consecuentemente:

**TERCERO.-** Se declara el vencimiento anticipado el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrado por el **INSTITUTO DEL FONDO**



**PODER JUDICIAL**

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

**NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** por conducto de su representante legal en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte \*\*\*\* y \*\*\*, en su carácter de ACREDITADO, el cual se hizo constar Escritura Pública número \*\*\*\*, de \*\*\*, del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Número \*\*\* y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, copia certificada del legajo expedida por el Encargado del Despacho de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; por actualizarse la causal prevista en la cláusula décima de rescisión del contrato mencionado, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales, a partir del mes de treinta y uno de julio del dos mil catorce y como consecuencia;

**CUARTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\* y \*\*\*, a pagar a la parte actora o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$\*\*\* (\*\*\*\*) por concepto de **saldo de capital**, equivalente a \*\*\* (\*\*\*) a veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal, cantidad que se incrementará en la misma proporción en que se incremente el referido salario.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados a pagar a la parte actora o a quien sus derechos represente la cantidad de \$\*\*\* (\*\*\*) o su equivalente a \*\*\* (\*\*) a veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal; por concepto de **intereses ordinarios** generados a razón del \*\*\*% (\*\*\*) y \*\*\*% (\*\*\*) anual, generados a partir de la disposición del crédito hasta el treinta y uno de octubre de dos mil quince, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo; así como los **intereses moratorios** a razón del \*\*\*% (\*\*\*) anual, generados a partir del incumplimiento del

contrato hasta el pago total del adeudo, **mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia.**

**SSEXTO.-** Se condena a los demandados \*\*\* y \*\*\*\* a pagar a la parte actora o a quien sus derechos represente los gastos y costas originados en esta instancia.

**SÉPTIMO.-** Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado; **apercibidos** que en caso de no hacerlo así, se procederá al remate del inmueble dado en garantía para con su producto hacer pago a la parte actora.

**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 Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien legalmente actúa y da fe.

VVVA/vco\*