



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

**PODER JUDICIAL**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **92/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Licenciada \*\*\*\*\*en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, contra \*\*\*; Primera Secretaría; y,

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

1. Mediante escrito presentado el veintidós de febrero de dos mil diecinueve, 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 la Licenciada \*\*\*\*\*en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, demandando en la Vía Especial Hipotecaria de \*\*\*\* 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 cuatro de marzo de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr

traslado al demandado, para que en el plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra se ordenó expedir e inscribir la cedula hipotecaria, así como requerir al demandado para que manifestara si acepta o no la responsabilidad de depositario judicial. Emplazamiento que tuvo lugar el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno.

3.- Por auto de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, 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 y se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo, y de esta manera, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, sin embargo, en proveído del quince de septiembre de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos tal citación para notificar a las partes el cambio de titular de este Juzgado, por lo que una vez hecho lo anterior, mediante auto de siete de octubre de dos mil veintiuno nuevamente se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que se emite al tenor de los siguientes:

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

I. **Competencia.-** 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 del capítulo de “estipulaciones comunes” del contrato de apertura de crédito simple con 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.

## PODER JUDICIAL

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 genero 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.-** De igual manera, la vía elegida en su momento por la Apoderada Legal del **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, es la procedente 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 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**



**PODER JUDICIAL**

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

**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 ejercitó juicio contra **\*\*\***, solicitando en la VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA, el vencimiento anticipado conforme al contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria, el pago del pago de capital vencido, 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 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*



**PODER JUDICIAL**

*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** la escritura pública número \*\*\*\* (\*\*\*) , de fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe de la Notaria Pública Número \*\*\* de la Primera Demarcación Notarial del \*\*\*\*, misma que contiene entre otros actos, el contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria que celebraron “EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES” en lo

sucesivo “EL INFONAVIT”, y en carácter de acreedor \*\*\*\*, como deudor

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; circunstancia que será analizada en párrafos posteriores

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 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,***





## PODER JUDICIAL

(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 \*\*\* (c\*\*\*) pasada ante la fe de la Licenciada Paloma Villalba Ortiz Notario Público número \*\*\* del Estado de \*\*\*, que contiene el Poder General para Pleitos y cobranzas que otorga el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, a favor entre otros, de \*\*\*\*.

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 la Apoderada Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, parte actora en el presente asunto, quien demandó de \*\*\*, las prestaciones siguientes:

*A).- La declaración Judicial que emita su señoría en el sentido de declarar que se ha vencido de manera anticipado el plazo para el pago total del crédito a cargo de la parte demandada el C. \*\* a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento de dicho demandado a su obligación de pago contraída de conformidad con el documento base de la acción, lo cual quedara debidamente acreditado durante la secuela procesal.*

*B).- El pago de la cantidad de \*\*\* (\*\*\*) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al día \*\*\*\* a la cantidad de \$\*\*\* (\*\*\*\* Por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido de conformidad con la UMA vigente al momento de la presentación de la misma, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello*



**PODER JUDICIAL**

cantidad computada hasta el día 1 de febrero de 2019, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo, certificado contable que en original se anexa conjuntamente con mi escrito inicial de demanda.

C.- El pago de la cantidad de \*\*\* (\*\*\*) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al día 1 de febrero del 2019 a la cantidad de \$\*\*\* (\*\*\*) por concepto de interés ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy demandado de conformidad con la UMA vigente. Prestación exigida conforme con el contrato base de la acción, y que se acredita con el certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello en donde señala los intereses ordinario no cubiertos cuyo computo es hasta el día 1 de febrero de 2019, más lo que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

D).- El pago de los **intereses moratorios** no cubiertos saldos insolutos, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia y le cual será a razón de del 9.0% anual, de acuerdo a lo establecido en el documento base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio.

E).- La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de **hacer efectiva la garantía hipotecaria** constituida en favor de nuestras representada, en el contrato base de la acción, únicamente para el caso de que la parte demandada no cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.

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

Respecto a lo que en esta resolución se dirime, 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*



**PODER JUDICIAL**

*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 apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria celebrado entre el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y el demandado \*\*\*, en su carácter de acreditado, mismo que se encuentra contenido en **escritura pública** número \*\*\* (\*\*\*) de fecha \*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, documento que es **primer testimonio**, debidamente **inscrito** en el registro público de la propiedad del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\* (\*\*\*\*) y de conformidad con la cláusula Primera del contrato de apertura de crédito simple 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 esa fecha a un monto de \$\*\*\* (\*\*\*\*); pactándose que la cantidad puesta a disposición de “EL TRABAJADOR” sería destinada para la construcción de

la CASA HABITACIÓN que se levantara sobre el terreno descrito en la declaración primera punto tres y que se identifica como el predio numero dieciséis “A” ubicado en la Calle Privada Manantiales sin numero del conjunto habitacional denominado “EL ARROYO”, constituido sobre la fusión de dos predios ubicados en la \*\*\*\*, 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” del inmueble citado en líneas que anteceden; de igual forma se advierte que si bien el crédito no es de plazo cumplido, pues de acuerdo a la cláusula TERCERA el plazo máximo para el pago del crédito no debe exceder de treinta años de pago en efectivos, y 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 respectivo, 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** del Acto Jurídico “B”, se pactó que “el trabajador” se obliga a cubrir una tasa del 4.0% anual, por concepto de intereses ordinarios sobre el saldo insoluto, dependiendo



**PODER JUDICIAL**

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 **CUARTA 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 9 (nueve) por ciento anual; 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 **NOVENA** del contrato de apertura de crédito y de constitución de hipoteca, “el trabajador” autoriza al “INFOVANIT” para que con cargo al monto del crédito otorgado, constituya una protección contra daños en la vivienda por el valor que se estime para la parte destructible del inmueble; que esta protección contra daños de la vivienda estará en vigor por todo el tiempo que permanezcan insolutos los adeudos en favor del “INFONAVIT”.

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 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 una certificación de adeudos, de fecha siete de febrero de dos mil diecinueve, expedido por un funcionario facultado del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), en el cual se desglosa el adeudo del demandado \*\*\*, al día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, con saldo capital de \$\*\*\* (\*\*\*\*) 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 pleno en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Ahora bien, el demandado \*\*\*no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto mediante auto de catorce de septiembre de dos mil veintiuno; en tal virtud, al no haber comparecido a juicio y por consecuencia de ello no estar acreditado el cumplimiento a la obligación de pago contraída en términos del 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** del contrato de crédito celebrado por el demandado con la actora, por haber incumplido el demandado con los pagos mensuales a los que se obligó, ya que del estado de cuenta certificado exhibido se desprende que no cubrió ninguna amortización para el pago del crédito, desprendiéndose del mismo los saldos vencidos.

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





**PODER JUDICIAL**

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 especial hipotecaria, 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 Cuarta 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 parte demandada incumplió en el pago, lo que se demuestra con el estado de cuenta signado por el Licenciado \*\*\*, facultado por la institución bancaria actora, del que se desprenden los adeudos aludidos por la promovente, se acredita el incumplimiento de pago por parte del demandado \*\*\*\*

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*

**“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



**PODER JUDICIAL**

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 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 apoderada legal, **sí acreditó la acción hipotecaria** ejercitada en el

presente juicio contra \*\*\*, en su carácter de acreditado, por lo que **se declara vencido anticipadamente** el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado por las partes el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, mismo que se hizo constar en el instrumento público número de la Escritura Pública número \*\*\* (\*\*\*\*) otorgado ante la fe de la Licenciada **PATRICIA MARISCAL VEGA**, Notaria Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en la cláusula **DÉCIMA** del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales a partir del propio mes de diciembre mil novecientos noventa y nueve, actualizándose el vencimiento a partir de tal fecha.

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

Asimismo, y por cuanto hace a prestación marcada con el inciso **b)**, se condena al demandado \*\*\*, en su carácter de “el trabajador”, al pago de la cantidad de \*\* (\*\*\*\*) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, por concepto de capital vencido del crédito otorgado, sin que sea viable por el momento hacer especial condena en cantidad líquida, a virtud de que si bien es cierto, en sus pretensiones hace mención específica de la cantidad a la que equivalen las veces de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, (ahora Ciudad de México), no menos cierto resulta ser que en la documental pública relativa al certificado de adeudos, no se advierte dicha



**PODER JUDICIAL**

cantidad equivalente por la cual solicita la condena, ya que el certificado de adeudos, es un documento probatorio de los saldos o adeudos que corren a cargo del deudor hipotecario y su finalidad no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo restante a cargo del acreditado, de ahí entonces, la importancia que contenga la cantidad líquida que reclama en sus pretensiones la parte actora, ya que con ello se tendría la certeza jurídica de que la condena es justa y apegada a derecho; sin embargo, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer por la vía de ejecución de la sentencia que aquí se dicta.

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 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 al demandado **al pago de la cantidad de \*\*\* (\*\*\*)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al día treinta y uno de enero



**PODER JUDICIAL**

de dos mil diecinueve por concepto de intereses ordinarios del crédito otorgado, haciendo especial mención en que corre la misma suerte por cuanto a la cantidad líquida que solicitó, atendiendo a los mismos razonamientos que de hecho y de derecho se han plasmado al momento de entrar al estudio de la pretensión relativa al capital vencido, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer por la vía de ejecución de la sentencia que aquí se dicta.

En relación a la prestación marcada con el inciso **D)**, se condena al demandado **\*\*\*al pago de los intereses moratorios** no cubiertos sobre saldos insolutos a razón del 9.0% (nueve punto cero por ciento) anual, así como los generados hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule incidentalmente en la etapa de ejecución.

Con respecto a la prestación señalada con el inciso **E)**, Se hace efectiva la garantía hipotecaria a favor del **“INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, en términos de la cláusula DECIMA inciso 1) relativa a las causales de rescisión del contrato simple de préstamo y garantía hipotecaria que sirvió como documento base de la acción.

En virtud que la presente resolución es adversa a **\*\*\*\***, se le condena al pago de gastos y costas de esta instancia.

Atento a lo anterior se concede al demandado **\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta

resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de las cantidades a que fue condenado, **apercibido** 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:

#### **R E S U E L V E:**

**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 \*\*\*\* quien no compareció a juicio, en consecuencia,

**TERCERO.-** Se declara **que se ha vencido de manera anticipada el plazo para el pago total del crédito** a cargo del demandado \*\*\*\* a favor de la actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**.

**CUARTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*, en su





**PODER JUDICIAL**

carácter de “el trabajador”, al pago de la cantidad de \*\*\* (\*\*\*) veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al día uno de enero de dos mil diecinueve a la cantidad de \$\*\*\* (\*\*\*) por concepto de capital vencido del crédito otorgado, sin que sea viable por el momento hacer especial condena en cantidad líquida, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución, sin embargo, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en vía de ejecución.

**QUINTO.-** Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **c)**, se condena al demandado **al pago de la cantidad de \*\*\*\* (\*\*\*)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve por concepto de intereses ordinarios del crédito otorgado haciendo especial mención en que corre la misma suerte en lo que a la condena por cuanto a la cantidad líquida se refiere, atendiendo a los mismos razonamientos vertidos, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer por la vía de ejecución de la presente sentencia.

**SEXTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\* **al pago de los intereses moratorios** no cubiertos sobre saldos insolutos a razón del \*\*\*% (\*\*\*) anual, así como los generados hasta la conclusión del presente juicio , previa liquidación que se formule incidentalmente en la etapa de ejecución.

**SÉPTIMO.-** Se hace efectiva la garantía hipotecaria a favor del “**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE**

**LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, en términos de la cláusula DECIMA inciso 1) relativa a las causales de rescisión del contrato simple de préstamo y garantía hipotecaria que sirvió como documento base de la acción.

**OCTAVO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*al pago de gastos y costas de ésta instancia.

**NOVENO.-** Atento a lo anterior se concede al demandado \*\*\*, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de las cantidades a que fue condenado, **apercibido** 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.

**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 Primera Secretaria de Acuerdos, Maestra **SARAI JUALLEK VILLALOBOS** con quien actúa y da fe