



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, treinta de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **15/2018-1**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, contra [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el día veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, la persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, demandó en la vía Especial Hipotecaria de [REDACTED]



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

....., las siguientes prestaciones:

“... A) La declaración de rescisión del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria conforme a la cláusula décima del contrato base de la acción consistente en la falta de pago puntual de diversas amortizaciones y que en su caso se haría efectiva la garantía hipotecaria, por lo tanto, mi representada podría dar por vencido anticipadamente el contrato base de la acción incoada, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa.

B) El pago y cumplimiento de la cantidad de \$270,443.31 (DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 31/100 M.N), por concepto de saldo capital, en términos de los artículos 23 fracción I de la Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores, los artículos 1 y 3 fracciones VI, fracciones VI, 4 fracción XVIII del Reglamento Interno del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en materia de facultades como organismo fiscal autónomo establecen las facultades para expedir certificado de adeudos, a cargo del Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Morelos del INFONAVIT, de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, el hoy demandado ha dejado de cubrir sus amortizaciones a partir del treinta de abril del dos mil quince, y diversas en diferentes lapsos en términos del contrato base de la acción tal y como se acreditará en su momento procesal oportuno.

C) El pago de los intereses ordinarios por cada periodo anual, los cuales se denominarán aplicando la tasa de interés que fluctuará entre el 4% cuatro por ciento, y 8% ocho por ciento, anual sobre saldos insolutos. Tal como se estipula en la



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

cláusula primera de documento base de la acción.

Dichos intereses deberán devengarse a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado conforme a lo pactado en el contrato de hipoteca, que se adjunta al cuerpo de la presente demanda Y hasta la fecha en que trabajador pagué totalmente el saldo del capital.

D) El pago de los intereses moratorios a razón del 9% nueve por ciento anual, dicho interés quedará expresado en múltiplos de salario mínimo mensual vigente al período 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 las estipulaciones en el numeral 3 de la cláusula tercera del contrato base de la acción incoada.

Dicho interés deberá de vengarse por el tiempo que dure la mora en el pago de las amortizaciones mensuales.

E) Para el caso del incumplimiento solicita su señoría se ordene la ejecución y el cumplimiento de la garantía hipotecaria en el apartado de las declaraciones en términos de lo dispuesto en la cláusula única correspondiente la hipoteca, que se anexa a la presente demanda.

E) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine...".

2.- **Admisión demanda.** Por auto dictado el quince de enero de dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a los demandados [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para que, dentro del plazo de CINCO DÍAS, diera contestación a la demanda entablada en su



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

contra; emplazamientos que tuvieron verificativo el día nueve de julio de dos mil veintiuno.

3.- **Preclusión plazo demandados.** Por auto de veinte de agosto de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora, y toda vez, que los demandados no emitieron contestación a la demanda entablada en su contra, se les tuvo por precluido su derecho para hacerlo; ergo, por así permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar los autos, para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

1.- **Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.*¹

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

el Estado de Morelos; establece:

"...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."

Por su parte, el artículo 25 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

"... 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."

En consecuencia, desprendiéndose del apartado de las estipulaciones comunes, cláusula primera, que las partes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato basal de la acción, se sujetaron a esta jurisdicción expresamente, dado que establecieron someterse a los tribunales del Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, por lo que, resulta inconcuso que esta autoridad jurisdiccional es competente para conocer y zanjar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- **Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa) de la parte actora persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *"...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..."*.

Por su parte, nuestro máximo tribunal de la nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende: la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular para hacerlo valer. Así, la legitimación *ad procesum* es requisito sine qua non para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la impetrante, persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, contra [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal.

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o terceros interesados; es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa a la copia certificada de la escritura pública número [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública Interina, número Diecisiete, del Estado de México, de fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis; la cual contiene el Poder para Pleitos y Cobranzas, que otorga la persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su representante legal, a favor de [REDACTED].



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Documental la de mención, que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la accionante, dado que de ella se desprende la personería jurídica con que cuenta el apoderado legal mencionado, para representar y defender en juicio las prerrogativas jurídicas de la moral actora, ello, en virtud del poder que le fue otorgado a su favor, acreditándose irrefutablemente que [REDACTED] [REDACTED], son los representantes legales de la moral demandante; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los ordinales 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación *ad causam* (o en la causa) activa y pasiva de la partes contrincantes en el presente asunto, se arguye que ésta se encuentra debidamente acreditada; siendo menester referir que la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; ésta, consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la accionante estará legitimado en la causa cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde; la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

momento en que se pronuncie la sentencia definitiva, lo que en el presente caso nos atiende.

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam*, activa y pasiva de las partes que contienen en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto es, con la documental pública relativa a la escritura pública número [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Número Dos, del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, de data veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en dos de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, bajo el folio [REDACTED], la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, y de una segunda parte, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudora principal, asistida del consentimiento de su esposo [REDACTED] [REDACTED].

Documental pública la de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Morelos, ergo, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte accionante y demandados respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, desprendiéndose que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente a la demandada [REDACTED], quien resulta ser el obligada frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte actora se encuentra legitimada en la causa, toda vez, que ejercita un derecho que realmente le corresponde, frente a la parte obligada por la ley, que en la especie lo es, el demandado.

Documentales públicas las de comento, a las cuales se les otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Es menester poner de relieve, que en la especie, resulta correcto que se entable la demandada en contra también de [REDACTED], en su carácter de cónyuge, dado que éste otorgó su



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

consentimiento para que su cónyuge mujer, solicitara el crédito con garantía hipotecaria del bien inmueble afectado del régimen de sociedad conyugal, por ende, y para efectos de no quebrantar su garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es dable tenerlo como parte contrincante en el presente juicio; actualizándose de esta manera la legitimación activa y pasiva de las partes contendientes en la presente controversia, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia contenida en el Semanario Judicial de la Federación que a la letra reza:

SOCIEDAD LEGAL. SUPUESTOS EN LOS QUE UNO DE LOS CÓNYUGES TIENE EL CARÁCTER DE TERCERO EXTRAÑO EN EL JUICIO HIPOTECARIO ENTABLADO EN CONTRA DEL OTRO CONSORTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO VIGENTE HASTA EL TRECE DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO). La anterior Tercera Sala de este Alto Tribunal sostuvo el criterio de que los bienes adquiridos durante la vigencia del matrimonio celebrado bajo el régimen de sociedad legal prevista por la legislación sustantiva civil del Estado de Jalisco, vigente hasta el trece de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, pasan a formar parte del fondo común, salvo prueba en contrario, por lo que el cónyuge que invoque la propiedad de un bien que se encuentre en este supuesto no está obligado a demostrar que fue adquirido a



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

costa del caudal común. Partiendo de la base de que el inmueble hipotecado es común, habrá que tomarse en cuenta que los artículos 226 y 228 del citado Código Civil para la referida entidad federativa disponen que las acciones que afecten bienes sociales deberán dirigirse contra ambos cónyuges y que los bienes inmuebles comunes no podrán ser obligados ni enajenados por un cónyuge sin el consentimiento del otro, principios que vinculan a los acreedores y deudores hipotecarios, pues será necesario el consentimiento de ambos consortes, como parte deudora, para que el contrato de garantía sea válido y, en su caso, demandar a ambos para hacer efectivo su crédito. Sin embargo, también hay que tomar en cuenta lo que ha sustentado la anterior Tercera Sala de este Alto Tribunal, en el sentido de que la sociedad legal es un simple régimen económico matrimonial y no una sociedad con personalidad jurídica, de ahí que sus efectos no sean hacia el exterior, sino al interior, de suerte que, frente a terceros, cada cónyuge puede ostentarse como el único titular de los bienes adquiridos por él, individualmente, salvo que hiciera del conocimiento de aquéllos la situación jurídica del bien. En este orden de ideas, resulta inconcuso que para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 226 y 228 del Código Civil del Estado de Jalisco, en el sentido de que debe demandarse en juicio a ambos consortes, se deben cumplir dos presupuestos, a saber: a) Que el inmueble objeto del juicio hipotecario sea social y, b) Que el acreedor tenga conocimiento del estado civil de casado del contratante. Para conocer lo anterior, el acreedor puede recurrir a diversas fuentes, como son, ejemplificativamente, las declaraciones que otorgó el deudor hipotecario en el contrato



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

principal o en la propia escritura constitutiva de la hipoteca, la documentación e información que éste haya suministrado al acreedor de manera previa a la contratación, las generales que asiente el notario en la escritura respectiva, o bien, de lo que se asiente, en su caso, en el propio Registro Público de la Propiedad, el cual, aun cuando por su propia normatividad y cualidades, es el medio idóneo para evidenciar esta situación jurídica, no es el único elemento del que se puede valer el acreedor para informarse sobre el estado civil de su deudor hipotecario. Así las cosas, para poder determinar si el cónyuge puede o no considerarse como tercero extraño al juicio hipotecario que se siga contra su consorte, deberá atenderse a las circunstancias particulares del caso, pues pueden presentarse diversos supuestos: a) Que el acreedor hipotecario no haya tenido conocimiento del estado civil de casado de su deudor hipotecario, o bien, b) Que haya tenido dicha información. En el primer supuesto, si de ninguno de los medios lógicos y razonables en un proceso de contratación se advirtió que el contratante estaba casado, así como tampoco se desprendió de la información registral obtenida, dicho desconocimiento no le puede resultar reprochable al acreedor hipotecario, al que beneficia tanto el principio de buena fe contractual, como los efectos publicitarios del registro inmobiliario, en cuyo caso, el cónyuge que no participó en la contratación y que, por ende, no fue demandado, no puede ser considerado tercero extraño al juicio hipotecario, en cambio, si a pesar de lo que arroje el citado registro, se prueba que el acreedor hipotecario tuvo acceso de algún modo a la información relativa al estado civil del deudor hipotecario, percatándose de que éste era casado, tampoco sería legítimo



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

que abusara de esta equivocación u omisión registral y al amparo de ella enderezara su acción solamente en contra del cónyuge otorgante de la hipoteca, por lo que debe considerarse al otro cónyuge como tercero extraño y, en cumplimiento de un deber de probidad procesal, deberá entablarse el juicio contra ambos.²

De igual manera, sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis jurisprudencial emitida por el Tribunal Federal que dice:

SOCIEDAD CONYUGAL. AMBOS ESPOSOS DEBEN SER LLAMADOS A JUICIO (DEMANDADOS), AUN CUANDO UNO DE ELLOS HAYA CELEBRADO CONTRATO DE HIPOTECA DE UN BIEN INMUEBLE CON EL CONSENTIMIENTO DEL OTRO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TABASCO). Del análisis sistemático de los artículos 183 y 184 del Código Civil del Estado de Tabasco, se advierte que los bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad conyugal conforman un patrimonio común, cuyo dominio y posesión residen en ambos cónyuges, y si el acreedor hipotecario tenía conocimiento de que el inmueble dado en garantía hipotecaria pertenecía a la sociedad conyugal, dado que para contratar con la deudora se hizo necesario el consentimiento de su esposo, el hoy quejoso, precisamente porque están casados bajo el régimen de sociedad conyugal, luego el acreedor debió

² Época: Novena Época, Registro: 188347, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Noviembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 81/2001, Página: 24



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

demandar no sólo a la cónyuge deudora, sino también al otro, porque una cosa es que hubiese otorgado el consentimiento para celebrar el contrato en comento y otra muy distinta es la cuestión de seguir un juicio únicamente contra su cónyuge, siendo que él, como parte de esa sociedad conyugal, debió haber sido oído en ese juicio, por lo que al no haberse hecho así, lo dejó en estado de indefensión al no concedérsele ese derecho, esto es, la oportunidad de ser escuchado en defensa de sus intereses, lo que se traduce en violación a la garantía individual de previa audiencia, contenida en el artículo 14 constitucional, y además a las de legalidad y seguridad jurídica, previstas tanto en ese precepto constitucional como en el diverso 16 del propio Pacto Federal.³

III.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

Establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

“...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

³ Época: Novena Época, Registro: 198882, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Mayo de 1997 Materia(s): Civil, Tesis: X.1o.14 C, Página: 675



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

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...”.⁴

Por su parte, el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

“... Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero...”.⁵

⁴ ARTICULO 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.

⁵ ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

“...No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...”.⁶

El arábigo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, indica:

“...Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de

la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.

⁶ ARTÍCULO 632.- No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa... Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...".⁷

Asimismo, para efectos de realizar una resolución bien argumentada, se apunta lo que la Doctrina establece al respecto:

El Doctrinario Eduardo Pallares establece respecto del Juicio Hipotecario lo siguiente:

"...El juicio hipotecario en general, es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de aplicación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general. Características del juicio hipotecario. Es un juicio sumario ejecutivo, que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago del crédito cuando la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende de la vía hipotecaria. Como todo juicio

⁷ ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

ejecutivo, tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca. Procede del interdicto cuasi-servia-no del derecho romano, mediante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagar con sus productos. “Dos son las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinecio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la causi servia-ana; por lo que, también se llama Serviana útil (1., m. pr., y 8-2 de pig. 1. l. C. de pre.). Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común”.⁸

IV. **Preludio.** Así también, la demandante persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso el accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

⁸ Eduardo Pallares, *DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, PORRÚA, México 2005. P 496.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

V.- **Estudio cuestión planteada.** Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la demandante persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, al hacer las narradas manifestaciones de su libelo génesis de demanda, ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624⁹ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

⁹ ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Esto es así, dado que en efecto obra en autos la documental pública relativa a la escritura pública número [REDACTED], noventa y ocho mil setecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos, del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, de data veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en dos de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, bajo el folio [REDACTED], la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, y de una segunda parte, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de deudora principal, asistida del consentimiento de su esposo [REDACTED] [REDACTED].

Documental pública la de comento, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera del *CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA*,

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

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

que la acreedora hipotecaria, otorgó un crédito a favor de [REDACTED], en su calidad de deudora principal, asistida del consentimiento de su esposo [REDACTED], por la cantidad de \$270,443.31 (DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 31/100 M.N), por concepto de saldo capital.

Crédito otorgado a la demandada [REDACTED], en su carácter de deudora principal, con el consentimiento de su esposo, que la deudora destinó para el pago de la compra de un bien inmueble, garantizando la deudora del pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de la acreedora ahora parte actora; consistente en el bien inmueble identificado como: Departamento dieciséis del edificio veintisiete, del condominio vertical "Villas de Cortes", desplantado en la fracción de un terreno urbano denominado "[REDACTED]", [REDACTED] Municipio de Jiutepec, Estado de Morelos. Bien inmueble registrado [REDACTED] de septiembre de mil novecientos noventa y ocho.

Documental pública la aludida, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Por otra parte, siendo el crédito hipotecario otorgado a [REDACTED], en su calidad de deudora principal, asistida del consentimiento de su esposo [REDACTED], de aquellos que conforme a lo pactado en la cláusula décima del *CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA*, se convino que el acreedor hipotecario, podría dar por rescindido anticipadamente, el contrato basal de la acción, si el acreditado dejaba de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización.

Ergo, tomando en consideración que la parte demandada [REDACTED], en su calidad de deudora principal, omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis de la acción, advirtiéndose que la deudora hipotecaria dejó de cubrir sus pagos puntualmente, puesto que no realizó las erogaciones a la que se encontraba constreñida.

Desprendiéndose de la documental privada relativa al Estado de adeudo, de data veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, signado por el Licenciado [REDACTED], en su carácter de



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Gerente del Área Jurídica, que la deudora hipotecaria dejó de cubrir sus amortizaciones puntualmente.

Advirtiéndose así, entre otros rubros, que el monto de la deuda asciende a \$270,443.31 (DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 31/100 M.N), por concepto de saldo capital vencido del crédito otorgado a [REDACTED], en su carácter de deudora principal, con el consentimiento de su cónyuge [REDACTED].

Documental privada la antes citada, que no fue objetada por la parte demandada, al no emitir contestación a la demanda entablada en su contra, no obstante de haber sido emplazada por comparecencia el día nueve de julio de dos mil veintiuno, ergo, se tiene por aceptado el monto pecuniario citado, otorgándosele valor probatorio como si hubiese sido reconocida expresamente, dado que es apta para acreditar en primer término el incumplimiento de la parte deudora, en relación a los pagos a que se encontraba compelida realizar, y el saldo resultante a cargo de ésta, ello conforme a lo dispuesto con los artículos 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

De esa guisa, tomando en consideración que la demandada [REDACTED], en su carácter de deudora principal, con el



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

consentimiento de su cónyuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no cumplió cabalmente con lo estipulado en el contrato basal de la acción, por cuanto a los pagos establecidos se refiere, advirtiéndose del estado de cuenta aludido, que dejó de cubrir sus pagos puntualmente, puesto que no realizó el respectivo desembolso pecuniario al que se encontraba obligada en los términos pactados; es inconcuso, que se actualiza la procedencia de la terminación anticipada por rescisión del contrato basal de la acción.

Poniéndose de relieve, que con la suscripción del *CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA*, la deudora estaba concedora, del compromiso pecuniario que contraía por el crédito adquirido dejando como garantía real la hipoteca del bien inmueble de mérito; por ende, es irrefutable que la deudora hipotecaria tenía conocimiento pleno que en todo momento debía cubrir las amortizaciones pactadas con la parte actora, y aun estando sabedora de las obligaciones adquiridas, ésta no dio cumplimiento satisfactorio a los pagos adeudados que estaban debidamente establecidos en el contrato básico de la acción.

Atento a todo lo razonado, se arguye que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reza:



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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...”.

V.- **Epilogo.** Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por numeral 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercida por la demandante persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, contra [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, quienes no comparecieron a juicio.

Vencimiento anticipado. Ahora bien, atendiendo a que la demandante probó su acción se declara el vencimiento anticipado del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, y de una segunda parte, [REDACTED], en su calidad de deudora principal,



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

asistida del consentimiento de su [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; contenido en la escritura pública número [REDACTED], noventa y ocho mil setecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos, del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, de data veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en dos de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, bajo el folio [REDACTED].

Condena suerte principal. De igual manera, al resultar procedente la acción incoada por la accionante, es dable condenar a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, al pago de la cantidad de \$270,443.31 (DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 31/100 M.N), por concepto de saldo capital, en términos de los artículos 23 fracción I de la Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores.

Concediéndole a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, un plazo de CINCO DÍAS, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedáse al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora; esto último de acuerdo al artículo 633¹⁰ del cuerpo de leyes aludido.

VI.- **Condena intereses ordinarios.** Así también, teniendo que fue voluntad de las partes pactar en el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, INTERESES ORDINARIOS, específicamente en la cláusula primera; se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, al pago de los INTERESES ORDINARIOS, por cada periodo anual, los cuales se determinaran aplicando la tasa de interés que fluctuará entre el 4% cuatro por ciento, y 8% ocho por ciento, anual sobre saldos insolutos; tal y como lo establece la cláusula primera de documento base de la acción, los cuales deberán devengarse a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado, más los intereses que se sigan generando hasta la conclusión

¹⁰ ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

del presente juicio, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

VII.- **Condena intereses moratorios.** De igual manera, al haberse convenido de manera precisa por las partes contrincantes, en el *CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA*, el pago de los INTERESES MORATORIOS, esto en términos de la cláusula tercera; se condena a [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, al pago de los INTERESES MORATORIOS, a razón del 9% nueve por ciento anual, generados y no pagados, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado, que fue valorado en *supra líneas*, y al cual se le otorgó valor probatorio; más los intereses moratorios que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, esto último previa liquidación que se formule en la etapa de ejecución forzosa.

IX.- **Condena costas.** En orden con lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el arábigo 158¹¹ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la parte demandada [REDACTED]

¹¹ ARTICULO 158.- *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.*



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

██████████ ██████████, en su carácter de deudora principal, y ██████████ ██████████ ██████████, en su calidad de cónyuge de la deudora, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y zanjar la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO: La parte actora persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, acreditó el ejercicio de la acción real que dedujo, contra ██████████ ██████████ ██████████, en su carácter de deudora principal, y ██████████ ██████████ ██████████, en su calidad de cónyuge de la deudora, quienes no comparecieron a juicio.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

TERCERO: Se declara el vencimiento anticipado del *CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, y de una segunda parte, [REDACTED], en su calidad de deudora principal, asistida del consentimiento de su esposo [REDACTED]; contenido en la escritura pública número [REDACTED], noventa y ocho mil setecientos setenta y uno, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos, del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, de data veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en dos de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, bajo el folio [REDACTED].

CUARTO: Se condena a los demandados [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, al pago de la cantidad de \$270,443.31 (DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 31/100 M.N), por concepto de saldo capital. Concediéndoles un plazo de CINCO DÍAS, a los demandados, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora; esto en atención a lo argumentado jurídicamente en el presente brocardo.

QUINTO: Se condena a los [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, al pago de los INTERESES ORDINARIOS, por cada periodo anual, los cuales se determinarán aplicando la tasa de interés que fluctuará entre el 4% cuatro por ciento, y 8% ocho por ciento, anual sobre saldos insolutos; los cuales deberán devengarse a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado, más los intereses que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO: Se condena a [REDACTED], en su carácter de deudora principal, y [REDACTED], en su calidad de cónyuge de la deudora, al pago de los INTERESES MORATORIOS, a razón del 9% nueve por ciento anual, generados y no pagados; más los intereses moratorios que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, esto último previa liquidación que se formule en la etapa de ejecución forzosa.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 15/2018-1
ESPECIAL HIPOTECARIO

SÉPTIMO: Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente Juicio, en razón de lo expuesto en el presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE: Así, lo resolvió y firma la Licenciada **MA. TERESA BONILLA TAPIA**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCIA ALVAREZ GARCIA**, con quien actúa y da fe.

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