

EXP. NO. 306/2020-2

**SENTENCIA.**

**Cuernavaca, Morelos, cuatro de abril de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente **306/2020** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de sus apoderadas legales \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaria, y;

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

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de éste Primer Distrito Judicial, el **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, comparecieron \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderadas Legales del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , el pago de las siguientes prestaciones:

*"A) El vencimiento anticipado del plazo del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha 12 de julio de 1999 celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y la hoy parte demandada los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en términos de lo pactado en la cláusula Décima, causales de rescisión, otorgado al trabajador (\*\*\*\*\* ) con el consentimiento de su cónyuge (\*\*\*\*\* ), mismo que se exhibe como documento base de la acción (identificado como anexo 2), y de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Infonavit.*

*B.- El pago por concepto de SUERTE PRINCIPAL de \$287,350.81 (doscientos ochenta y siete mil trescientos cincuenta pesos 81/100 m.n.) cantidad que resulta de multiplicar 76.7110 veces el Salario Mínimo Mensual" respectivamente, de conformidad con lo pactado en la CLÁUSULA PRIMERA del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, donde los demandados se les concedió un crédito por el monto de 117.8994 pues reconocieron el monto del crédito concedido sería en veces salario mínimo, por lo*

que el saldo insoluto al monetario se incrementaría de conformidad en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario general vigente en la hoy Ciudad de México, y que aunado al certificado de adeudos emitido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, esto en términos de lo dispuesto por los artículos 23 fracción I de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y los numerales 1, 3 fracción IV, 4 fracción XIV, y 18 del reglamento Interior de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ambas en vigor y aplicables en la libertad contractual de los hoy demandados, y mi representada en la CLÁUSULA PRIMERA. Del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que obra en el instrumento público 107,687 tirada por el Licenciado Hugo Salgado Castañeda titular de la Notaría Pública Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, documento anexo al cuerpo del presente escrito, por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo diario de \$123.22 (CIENTO VEINTITRÉS PESOS 22/100 M.N.), vigente a la fecha en el Distrito Federal hoy Ciudad de México. Cantidad que se incrementará en la misma proporción en que aumente el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México. De acuerdo a lo pactado en la CLÁUSULA PRIMERA, del acto jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, del contrato base de la acción.

C) El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS por el crédito otorgado, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General vigente en el Distrito Federal, el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en LA CLÁUSULA PRIMERA del acto Jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó la demandada, al trabajador (\*\*\*\*\*), con el consentimiento de su cónyuge (\*\*\*\*\*), a pagar respectivamente una tasa anual de interés ordinario.

D) El pago por concepto de INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS por el crédito otorgado, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se incrementará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que en el momento de pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la CLÁUSULA TERCERA. AMORTIZACIÓN, ESTIPULACIÓN TERCERA. Del Acto Jurídico B) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó a la demandada, al trabajador (\*\*\*\*\*), con el

*consentimiento de su cónyuge (\*\*\*\*\*), a pagar respectivamente una tasa anual de interés moratorio.*

*E.- Los daños y perjuicios que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía, mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien hipotecado, mismos que deberán ser cuantificados a juicio de peritos, en ejecución de sentencia.*

*F) Declarar judicialmente que las cantidades que hubiera cubierto la ahora demandada a favor de mi representada, sean aplicables al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del INFONAVIT.*

*G) Con el objeto de que la actora logre el pago de las prestaciones que en su momento sea condenada la demandada, y si ésta omitiera hacer pago a las mismas en términos de ley, ordenar la efectividad, ejecución y en su momento la venta del bien inmueble que fue dado en garantía en favor de mi representada en el contrato del crédito con garantía hipotecaria, exhibido como base de la acción, para que con su producto se haga pago a mi poderdante de las prestaciones reclamadas.*

*H) El pago de gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación.”*

Manifestaron como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si se insertasen a la letra, invocaron los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso y exhibió los documentos descritos en la constancia del sello fechador de la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal.

2.- Por auto veinte de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a los apoderados legales de la actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** entablado demanda, cual se admitió en la vía y forma propuesta, toda vez que el crédito hipotecario consta en primer testimonio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así mismo en el domicilio señalado, se ordenó emplazar y correr traslado a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** para que dentro del plazo de cinco días, diera contestación a la demanda entablada en su contra; requiriéndole para en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no ser depositaria del inmueble hipotecado, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debiera declararse inmovilizado y formando parte de la misma finca; así mismo a efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada; se

designó como perito del Juzgado al arquitecto \*\*\*\*\*; se ordenó la expedición de las cédulas hipotecarias para inscribirlas tanto en el inmueble hipotecado como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.

3.- Por exhorto 35/2022, el actuario de la adscripción, hizo constar que el quince de marzo de dos mil veintidós, se constituyó en el domicilio proporcionado por el actor para realizar el emplazamiento ordenado a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

4.- Por auto veintinueve de marzo de dos mil veintidós, previa certificación de la secretaría, y toda vez que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda entablada, se declaró la rebeldía en la que incurrieron y por presumidos como ciertos los hechos que dejaron de contestar, lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 368 del Código Procesal Civil; ordenándose que las posteriores notificaciones, aun las personales, se realizaran por medio de Boletín Judicial; al permitirlo el estado procesal de los autos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 632 del Código Procesal Civil, se ordenó poner los autos a la vista para dictar sentencia definitiva al tenor del siguiente:

#### **CONSIDERANDO:**

**I.** Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial de Primera Instancia, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 25, 34** fracción **II**, del Código Procesal Civil aplicable, que disponen:

**"ARTÍCULO 18. DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE.** *Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".*

**"ARTÍCULO 23. CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA.** *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".*

**"ARTICULO 25.- SUMISIÓN EXPRESA.** *Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se*

*sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente”.*

Esto en razón de que en la cláusula Primera, del apartado Estipulaciones Comunes, las partes convinieron que para la interpretación y cumplimiento del contrato, se someterían a las Leyes y Tribunales de Cuernavaca Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fueron que pudiera corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble; por lo tanto, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto.

**II.** A continuación, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial.

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

**"HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA.** *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítxulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil”.*

Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, puesto que 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 este sentido, como se desprende del libelo inicial de demanda, las pretensiones reclamadas en el presente juicio, son referentes a un otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, advirtiéndose del documento base de la acción que es el primer testimonio celebrado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** como acreedor y \*\*\*\*\* en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo \*\*\*\*\*, celebrado el doce de julio de mil novecientos noventa y nueve, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el trece de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, por lo que cumple con el requisito ordenado por el artículo 624, fracción III, del Código Procesal Civil; de igual manera del citado contrato, se advierte que cumple los requisitos que establece el segundo párrafo del artículo 623 de la ley en comento, que dispone que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario 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; por ende, la vía elegida por la parte actora es la correcta. Robustece lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto refieren:

***"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE***

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

**III.** Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable, establece:

**"ARTÍCULO 191. LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.** *Habrà legitimación de parte*

*cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley...".*

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM"**. *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la*



*acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".*

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del documento base de la acción para garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones contraídas por **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** como acreedor y \*\*\*\*\* en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo \*\*\*\*\*, celebrado el doce de julio de mil novecientos noventa y nueve, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales el trece de septiembre de mil novecientos noventa y nueve; así como con la Escritura Pública 216,403 otorgada el diez de enero de dos mil diecinueve, en la que el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** otorgó un poder para pleitos y cobranzas en favor de sus apoderadas legales \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en el que se observa la cláusula

Primera, en la que los apoderados instituidos podrán ejercer las facultades que se les encomiendan de forma individual, conjunta, separada o alternativamente; documentales que al ser de carácter indubitadamente público y en virtud que no fueron desvirtuadas por la contraparte por medio de probanza alguna, se les otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos 437 fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, con las que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de sus Apoderadas Legales.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 351, Tomo VII, enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**

*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 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. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable".*

**IV.-** En razón de no existir ninguna cuestión incidental, se procede entrar al estudio de la acción principal incoada por la parte actora.

Al efecto, acorde a la acción que se examina, se enuncian las hipótesis legales previstas por la Ley Sustantiva Civil, que establecen:

**"ARTÍCULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE 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."*

En tanto el artículo **2367** dispone:

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

En concordancia con los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil en vigor que disponen:

**"ARTÍCULO 623. HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA.** 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..."

**"ARTÍCULO 624. REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO.** Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:

I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía.

II.- Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley, y,

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

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

Ahora bien, el actor en su escrito de demanda, expuso como hechos, los que se encuentran descritos en el escrito inicial de demanda, mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.

En la especie, en concepto de la Juzgadora, se reúnen todos y cada uno de los requisitos mencionados para la procedencia del juicio Especial Hipotecario, toda vez que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* acreditaron su carácter de apoderadas legales del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, con la Escritura Pública número **216,403** otorgada el **diez de enero de dos mil diecinueve**, pasada ante la fe del Notario número 151 de la Ciudad de México, en la que se les otorgó tal carácter.

Así mismo, exhibieron como documento base de la acción, la copia certificada del primer testimonio que contiene el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, suscrito el doce de julio de mil novecientos noventa y nueve, celebrado por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** en su carácter de acreedor; estableciendo en la Cláusula **Primera** del **Acto Jurídico B**, el otorgamiento de crédito, que el **acreditante INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** otorgó a la deudora principal, ahora demandada \*\*\*\*\* en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo \*\*\*\*\*, por la cantidad de 117.8994 (ciento diecisiete punto ocho nueve nueve cuatro) veces el salario mínimo mensual, del Distrito Federal, que equivalía a la fecha de la emisión de la Escritura Pública, a la cantidad de \$123,473.68 (ciento veintitrés mil cuatrocientos setenta y tres pesos 68/100 m.n.), y que en la actualidad corresponde al monto de **\$287,350.81 (doscientos ochenta y siete mil trescientos cincuenta pesos 81/100 m.n.)**.

De igual manera, se advierte que el plazo pactado para cubrir el crédito fue de TRESCIENTOS SESENTA pagos

mensuales fijos, con una estipulación de intereses ordinarios fluctuantes entre el 4% y 8% (cuatro y ocho por ciento) anual, sobre saldos insolutos, dependiendo del salario integrado del trabajador. Tasa que será variable en la medida en que se modifique el salario integrado del trabajador, lo que se relaciona con lo establecido en el **capítulo de Estipulaciones, cláusula Primera, punto, dos** y moratorios a razón de una tasa de interés anual igual al 9% (nueve por ciento), establecido en el **capítulo de Estipulaciones, cláusula Primera, punto, tres**, que se causarán mientras dure la mora; teniendo la facultad el acreedor **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, de dar por vencido de manera anticipada el contrato de referencia, si la deudora incumplía en otorgar el pago de manera consecutiva, de acuerdo con lo estipulado en el **capítulo de Estipulaciones cláusula Primera**, del contrato base de la acción.

Los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* para garantizar el pago del crédito, hipotecaron en primer grado el bien inmueble materia de la litis, ubicado en departamento número 101, del edificio 11, de la manzana IX (romano), de la Unidad Habitacional Residencial Campestre, ubicado en el municipio de Jiutepec, Morelos, así como el 0.390625 por ciento de los derechos de copropiedad, que le correspondan a su vivienda respecto al terreno y demás bienes del condominio y el porcentaje que el corresponde a la vivienda en la Unidad condominal o Conjunto Habitacional, con superficie de cincuenta y ocho metros noventa y siete centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- En dos tramos de seis metros con treinta centímetros y un metro cincuenta centímetros, colinda con el departamento ciento dos, del mismo edificio y con vestíbulo respectivamente.

AL ESTE.- En tres tramos de un metro cinco centímetros, dos metros cuarenta y cinco centímetros y cuatro metros treinta y cinco centímetros colinda con vestíbulo, pasillo de acceso al edificio y área común al régimen, respectivamente.

AL SUR.- En dos tramos de un metro cincuenta centímetros y seis metros ochenta centímetros colinda con áreas comunes del régimen.

AL OESTE.- En siete metros ochenta y cinco centímetros colinda con área común.

ARRIBA.- Con departamento doscientos uno.

ABAJO.- Con cimentación.

Documentos que no fueron impugnados, ni desvirtuados con medio de prueba alguno por la contraparte, y al ser además de carácter indubitadamente público, se les confiere valor probatorio pleno en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Ahora bien, en atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo **624** del Código Procesal Civil invocado, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas en el documento exhibido como base de la presente acción, aceptando expresamente esa responsabilidad.

En ese sentido, las cantidades reclamadas por la parte actora en el capítulo de prestaciones, se encuentran sustentadas además en la certificación de adeudo, suscrito por el contador público **\*\*\*\*\***, respecto del adeudo con el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, derivado del crédito suscrito el doce de julio de mil novecientos noventa y nueve, otorgado a favor de **\*\*\*\*\*** en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo **\*\*\*\*\***, en el que constan los adeudos generados respecto del citado crédito establecido en el documento base de la acción, del que se aprecia que la

demandada dejó de pagar las amortizaciones a partir del **treinta y uno de julio de dos mil dieciocho**; documental que al no ser desvirtuada por la contraparte por medio de prueba alguno, se le otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor; demostrándose el adeudo generado por los demandados, situación que queda plenamente acreditada con la documental en estudio, máxime que la misma no fue impugnada ni desvirtuada con medio de prueba alguno por la contraparte.

Por su parte, los demandados **\*\*\*\*\*** en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo **\*\*\*\*\***, no contestaron la demanda entablada en su contra no obstante de encontrarse debidamente emplazados a juicio, tal como se advierte de las cédulas de notificación personal realizadas el quince de marzo de dos mil veintidós, sin que se presentaran a juicio a defenderse.

En tales consideraciones, se concluye que la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** por conducto de sus apoderadas legales, sí probaron sus pretensiones; en consecuencia se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria, y como consecuencia el **vencimiento anticipado** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre las partes el doce de julio de mil novecientos noventa y nueve; condenándose a los demandados **\*\*\*\*\*** en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo **\*\*\*\*\***, a las siguientes prestaciones:

El pago de la cantidad de **\$287,350.81 (doscientos ochenta y siete mil trescientos cincuenta pesos 81/100 m.n.)** por concepto de **saldo insoluto**.

El pago de las cantidades que resulten por concepto de intereses **ordinarios** fluctuantes entre el 4% y 8% (cuatro y

ocho por ciento) anual, sobre saldos insolutos, dependiendo del salario integrado del trabajador. Tasa que será variable en la medida en que se modifique el salario integrado del trabajador y **moratorios** generados y adeudados a partir del treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, pactados en la **Cláusula Primera del Acto Jurídico B, capítulo de Estipulaciones, cláusula Primera, puntos dos y tres** del contrato base de la acción, mismos que se liquidarán en ejecución de sentencia.

Por cuanto a los daños y perjuicios reclamados, se declara improcedente, en razón de que no consta disposición alguna que permita el reclamo en el juicio hipotecario por concepto de daños y perjuicios, los ocasionados con motivo del uso del bien hipotecado, ya que de acuerdo a la naturaleza del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2359 del Código Civil, 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, además de que en actuaciones no existen pruebas oportunas para demostrar la existencia de un hecho o conducta ilícita provocada, la clase de afectación, y la relación de causalidad adecuada entre el hecho antijurídico, los que constituyen el daño, así como la precisión de si hubo una ganancia lícita que debiera de haberse obtenido con el monto de la obligación, en forma tal, que su valor pueda fácilmente fijarse en el procedimiento de ejecución. De ahí que es necesario que se pruebe durante el procedimiento la existencia del daño para que proceda la condena y se pueda dejar su cuantificación en ejecución de sentencia, toda vez que entre el incumplimiento y los daños y perjuicios existe vinculación, ya que éstos son consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación. Lo que no fue demostrado por los actores con



pruebas idóneas. Manifestación que se sustenta con el precedente judicial que se cita:

**"PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS.** De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que **el reclamante de esos perjuicios precise en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir;** esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta".

Registro digital: 195143. Instancia: Tribunales. Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil, Tesis: I.5o.C.82 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII. Noviembre de 1998, página 555. Tipo: Aislada. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Se concede a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* un término de CINCO DÍAS a partir de la fecha en

que cause ejecutoria la presente resolución, para que den cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con el producto de ello páguese al acreedor.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas de la presente instancia por serles adversa esta sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 2359 al 2363, 2366, 2367 demás relativos aplicables del Código Civil; 18, 96 Fracción IV, 101, 104, 105, 106, 158, 490,491, 504, 505, 623, 624, 632, 633, 691 y demás aplicables del Código Procesal Civil, ambos para el Estado de Morelos, se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía** elegida es la correcta de conformidad con lo expuesto en los Considerandos **I** y **II** de esta sentencia.

**SEGUNDO.-** La parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, representada por sus apoderadas legales \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , probaron la procedencia de su acción y sus pretensiones, y los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no comparecieron a juicio a defenderse, por lo que se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria.

**TERCERO.-** Se declara **procedente** el ejercicio de la acción real hipotecaria, y como consecuencia el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre las partes el doce de julio de mil noventa y nueve, en consecuencia,

**CUARTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* El pago de la cantidad de **\$287,350.81 (doscientos ochenta y siete mil trescientos cincuenta pesos 81/100 m.n.)** por concepto de **saldo insoluto.**

**QUINTO.-** Así como al pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses **ordinarios** fluctuantes entre el 4% y 8% (cuatro y ocho por ciento) anual, sobre saldos insolutos, dependiendo del salario integrado del trabajador. Tasa que será variable en la medida en que se modifique el salario integrado del trabajador, pactados en la **Cláusula Primera del Acto Jurídico B, capítulo de Estipulaciones, cláusula Primera, puntos dos y tres** del contrato base de la acción, mismos que se liquidarán en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Se condena así mismo al pago de la cantidad que resulte de intereses **moratorios** generados y adeudados a partir del treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, pactados en la **Cláusula Primera del Acto Jurídico B, capítulo de Estipulaciones, cláusula Primera, puntos dos y tres** del contrato base de la acción, mismos que se liquidarán en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.-** Se declara improcedente el pago de daños y perjuicios reclamados, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa del fallo.

**OCTAVO.-** Se concede a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo \*\*\*\*\* un término de CINCO DÍAS a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que den

cumplimiento voluntario a lo anterior, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con el producto de ello páguese al acreedor.

**NOVENO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de deudora, con el consentimiento de su esposo \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas de la presente instancia por serle adversa esta sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YUNUEN PAOLA SAN VICENTE IRLAS** con quien actúa y da fe.

MEPO/agj