



Cuernavaca, Morelos; a cuatro de abril de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **347/2020** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** por conducto de sus Apoderados Legales, Licenciadas ******* y ******* contra *********, radicado en la Segunda Secretaria, y:

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado con fecha **ocho de diciembre de dos mil veinte**, comparecieron ante este Juzgado, las Licenciadas ******* y *******, en su carácter de Apoderadas Legales del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, (acreditando su personalidad mediante la exhibición de la copia certificada de la Escritura Publica número **216,403** pasado ante la fe del Notario Público número 151 de la Ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado Cecilio González Márquez; demandando en la **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA** de *********, las siguientes prestaciones:

- A) EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo del *CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, de fecha 18 DE JUNIO DE 1999 celebrado por EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y la hoy demandada la C. ******, en términos de la *CLAUSULA NOVENA. CAUSALES DE RESICIÓN. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA. Del crédito otorgado al trabajador (*****)* 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 **\$524,700.39 (QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS PESOS 39/100 M.N.)** cantidad que resultan de multiplicar **140.0737** veces el "Mínimo Mensual" respectivamente, de conformidad con lo pactado en **LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA.** donde a la demandada se les concedió un crédito por el monto de 140.0737 pues reconocieron el monto del crédito concedido sería en veces salario mínimo, por lo que el saldo insoluto en 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 los 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 hoy demandados, y mi representada en en (sic) **LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA.** que obra en el instrumento público 22,924 tirada por la Licenciado Guillermo Tenorio Carpio titular de la Notaria Número Seis, 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 VEINTITRES 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 México. De acuerdo a lo pactado en en (sic) **LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA 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 en (sic) **LA CLÁUSULA PRIMER. LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE**



*GARANTIA HIPOTECARIA. del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó la demandada, al trabajador (*****) 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 del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la en **LA CLÁUSULA CUARTA. AMORTIZACION ESTIPULCION III). LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA.** Del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó a la demandada, al trabajador (*****), a pagar 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 ejercicio de sentencia.***
- F)** *Declarar judicialmente que las cantidades que hubiere cubierto la ahora demandada a favor de mi representada, serán aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, en relación 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 así 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 a favor de mi representada en el Contrato de 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 los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación...”*

Manifestaron los hechos en los que sustenta su pretensión y, exhibieron los documentos descritos a foja uno, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de

repeticiones innecesarias, e invocaron el derecho que consideraron aplicable al caso.

2. En auto de fecha **once de diciembre de dos mil veinte**, se admitió la demanda ordenándose emplazar a la demandada *********, para que en el término de **cinco días** compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia territorial de este Juzgado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se la harán y surtirán efectos por medio de la publicación del Boletín Judicial, así también se requirió a la demandada, para que dentro del plazo legal de tres días contados a partir de la notificación del auto, designará perito de su parte en materia de valuación, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera el perito designado por parte de este Juzgado.

Toda vez que el domicilio señalado para emplazar a la demandada se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos.

3. Previo citatorio, mediante cedula de notificación personal de **tres de marzo del año en curso**, fue emplazada la demandada ********* por conducto de la Actuario adscrita al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial.

4. En auto de **veintinueve de marzo de la presente anualidad**, previa certificación realizada por la Secretaria, se le tuvo a la demandada ********* por perdido el derecho que se le concedió para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ordenándose que las ulteriores notificaciones



aún las de carácter personal se le hicieran y surtieran efectos por medio de la publicación del Boletín Judicial, asimismo por permitirlo el estado procesal que guardan los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; misma que ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente;

CONSIDERANDO:

I. Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, al respecto el artículo **18, 21, 23, 25, 29, 34** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en su orden establecen:

“...Artículo 18.- 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...”.

“...ARTICULO 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores...”

“...ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio...”

“...Artículo 25.- SUMISION 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...”.

“...ARTICULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas. La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”

“...ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I (...)

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

para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas.”

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, como se desprende del documento base de la acción, consistente en la copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número 22,924 de dieciocho de junio de mil novecientos noventa y nueve, tirada ante la fe del Licenciado GUILLERMO TENORIO CARPIO, Titular de la Notaria Número Seis de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se desprende que en la cláusula primera de estipulaciones comunes, establecieron que para la interpretación y cumplimiento de éste contrato, las partes se sometían a las leyes y Tribunales de la ciudad de Cuernavaca, Estado de Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponder por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del presente contrato.

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 establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

“...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...”

II. Antes de proceder al análisis de la cuestión debatida, resulta necesario analizar la **legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en la parte conducente establece:

“LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.*”

Al respecto, cabe citar que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como 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 en el juicio, en tanto que la legitimación pasiva es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que en la especie, se encuentra debidamente acreditada, al encontrarse glosado en autos, el contrato del cual se desprende que entre los actos jurídicos celebrados dentro de la misma, el **otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria** de fecha **dieciocho de junio de mil novecientos noventa y nueve**, celebrado entre el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y *********, contrato que consta en la Escritura Pública número **22,924** otorgada ante la fe del Licenciado GUILLERMO TENORIO CARPIO, Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, y del cual se desprende que el inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca lo fue

precisamente el bien inmueble, el cual en este apartado se tiene por reproducido como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones innecesarias, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el registro 111, foja 221, libro 216, Volumen I, Sección II, de fecha veintidós de febrero de dos mil uno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva se encuentra plenamente acreditada en las presentes actuaciones.

Aunado a lo anterior la personería de las apoderadas legales que comparecieron a juicio a nombre y representación de la accionante, en efecto se acreditó a través de la copia certificada de la escritura pública 216,403 tirada ante la fe del Titular de la Notaria Pública número 151 de la Ciudad de México, en la que consta el poder limitado y poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo a la ley requieren poder o cláusula especial, pero sin que comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana; que otorgó la parte actora INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES a favor de ***** y *****.

Documentales públicas que no fueron objetadas o impugnadas por las partes por lo que de conformidad con los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, se les concede valor probatorio pleno. Amén de que en fecha tres de marzo de dos mil veintidós, fue debidamente emplazado el demandado; en la forma y términos que para ello prevé la legislación de nuestro Estado; con lo que quedó acreditada la acción pasiva de la parte demandada; en la



forma y términos que para ello prevé la legislación de nuestro Estado, quien no contesto la demanda entablada en su contra; con lo que quedó acreditada la legitimación pasiva de la parte demandada.

Lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa, mismas que se analizará en el considerando siguiente.

Resultando aplicables al caso particular, los siguientes criterios jurisprudenciales sustentados por el máximo Tribunal, y que a la letra citan:

Novena Época. Registro: 196956. Instancia: Segunda Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Enero de 1998. Materia(s): Común Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

“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.”

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

Novena Época. Registro: 189294. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Julio de 2001. Materia(s): Civil, Común. Tesis: VI.2o.C. J/206. Página: 1000

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

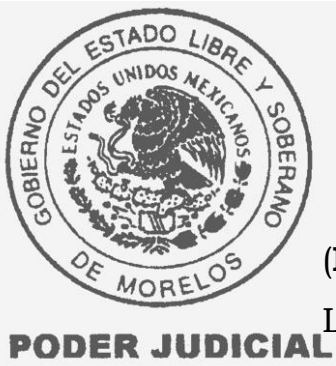
Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

III. Establecido lo anterior, se entra al estudio de la acción ejercitada por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**



(**INFONAVIT**) por conducto de sus Apoderadas Legales Licenciadas ***** y *****, quienes en la vía Especial Hipotecaria, demandaron de *****, textualmente las siguientes prestaciones:

- A) EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, de fecha **18 DE JUNIO DE 1999** celebrado por **EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y la hoy demandada la C. *****, en términos de la **CLAUSULA NOVENA. CAUSALES DE RESICIÓN. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA. Del crédito otorgado al trabajador (*****)** 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 \$524,700.39 (QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS PESOS 39/100 M.N.)** cantidad que resultan de multiplicar **140.0737** veces el "Mínimo Mensual" respectivamente, de conformidad con lo pactado en **LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA.** donde a la demandada se les concedió un crédito por el monto de 140.0737 pues reconocieron el monto del crédito concedido sería en veces salario mínimo, por lo que el saldo insoluto en 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 hoy demandados, y mi representada en en (sic) **LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA.** que obra en el instrumento público 22,924 tirada por la Licenciado Guillermo Tenorio Carpio titular de la Notaria Número Seis, 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 VEINTITRES 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 México. De acuerdo a lo pactado en en (sic) **LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA 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 en (sic) LA CLÁUSULA PRIMER. LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA. del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó la demandada, al trabajador (*****) 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 del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la en **LA CLÁUSULA CUARTA. AMORTIZACION ESTIPULCION III). LA CLÁUSULA PRIMERA. DEL ACTO JURIDICO C) EL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA.** Del contrato base de la acción, donde se pactó y vinculó a la demandada, al trabajador (*****), a pagar 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 ejercicio de sentencia.**
- F)** Declarar judicialmente que las cantidades que hubiere cubierto la ahora demandada a favor de mi representada, serán aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, en relación 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 así 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 a favor de mi representada en el Contrato de 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 los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación...”

Al respecto, el artículo **2359** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

“NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.”



Por su parte, el artículo **623** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece:

“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.”

Asimismo, el artículo **624** del mismo ordenamiento legal cita:

“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 en 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 es 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.”

En el presente caso, para acreditar su acción la actora reunió lo dispuesto por el artículo **624** de la ley citada, toda vez que el crédito otorgado consistente en el **Contrato de otorgamiento de crédito y constitución de Garantía Hipotecaria** de fecha **dieciocho de junio de mil novecientos noventa y nueve**, celebrado entre el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y *****; que consta en la Escritura Publica número **22,924** otorgada ante la fe del Licenciado GUILLERMO TENORIO CARPIO, del Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el registro

111, foja 221, libro 216, Volumen I, Sección II, de fecha veintidós de febrero de dos mil uno.

Documental que, al no haber sido impugnada por la parte demandada, esta **fictamente reconocida** por ***** y, ser de carácter indubitablemente público, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

De igual manera se le confiere valor probatorio, al **certificado de adeudos**, suscrito por el Gerente del Área Jurídica del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT), C.P. **FERNANDO MARTÍN DEL CAMPO JACOME**, de fecha veintiséis de agosto de dos mil veinte; al advertirse precisado en forma clara y concreta, el origen contable de las pretensiones aludidas por la parte actora; amén que dicha documental no se encuentra desvirtuada por los demandados con medio probatorio alguno.

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 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.

Aunado a ello, cabe señalar que *****, no compareció a dar contestación a la demanda incoada en su contra, no opuso excepciones, ni ofreció medio de prueba alguno con el cual acredita el cumplimiento respecto a la obligación de pago contraída y que ahora se le reclama,



circunstancia que les correspondía acreditar en atención a la carga de la prueba, que se le impone a las partes en el artículo **386** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que a la letra cita:

*“**CARGA DE LA PRUEBA.** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”*

En mérito de las consideraciones antes expuestas, se resuelve que la acción incoada por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) por conducto de sus Apoderadas Legales, ha quedado plenamente acreditada en las presentes actuaciones con todas y cada una de las documentales exhibidas, mismas que han sido justipreciadas en líneas anteriores, en tal virtud:

Se declara vencido anticipadamente el plazo para el pago total del crédito convenido en el **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** de dieciocho de junio de mil novecientos noventa y nueve, celebrado entre el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) y *****, en términos de la **CLAUSULA NOVENA** del **CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA**, contenido en la escritura pública número 22,924 de fecha 18 de JUNIO de 1999, pasada ante la fe del Licenciado GUILLERMO TENORIO CARPIO, Notario Público número Seis de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, consecuentemente:

Se condena a *** a pagar al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) o a quien sus derechos represente: al pago por concepto de SUERTE PRINCIPAL de \$524,700.39 (QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS PESOS 39/100 M.N.),** cantidad que resulta de multiplicar **140.0737** veces el “Salario Mínimo Mensual” de acuerdo al Estado de Adeudo emitido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) por **30.4** correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultando 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 C) El Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, contenido en el contrato base de la acción y que se actualizará en ejecución de sentencia.

IV. Asimismo, **se condena a ***** a pagar al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) o a quien sus derechos represente, la cantidad que resulte por concepto de INTERESES ORDINARIOS vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada, tal y como quedo pactado tal y como quedó pactado en la Cláusula Primera del Acto Jurídico C) el otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, mismos que habrán de liquidarse en ejecución de sentencia.**



V. De igual manera, **se condena** a *****, a **pagar** al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) o a quien sus derechos representen: la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada, tal y como quedó pactado en la en la cláusula cuarta. amortización estipulación III). La Cláusula Primera del acto jurídico c) el otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria; mismos que habrán de liquidarse en ejecución se sentencia.

VI. Se concede a *****, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado, en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora o a quien su derecho legalmente represente.

VII. En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; **se condena** a *****, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por cuanto hace, a los daños y perjuicios que solicita en su prestación marcada con el inciso E), al respecto en necesario señalar lo establecido en el artículo **1514** del Código Civil vigente en el Estado, que indica:

“NOCION DE DAÑOS Y PERJUICIOS. Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.
Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Los daños y perjuicios 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.”.

En lo referente al pago de daños y perjuicios que reclama la parte actora y a cargo de la parte demandada, se evidencia de las constancias que integran el juicio, que no acreditó en qué consisten de manera específica dichos daños y perjuicios, es decir, no acredita el daño que sufrió, entendiéndose éste, como el detrimento o menoscabo sufrido en su patrimonio y el perjuicio que se le causa el cual, se traduce como la privación de cualquier ganancia lícita, al haber dejado la demandada de cumplir con su obligación, toda vez que, no sólo basta que el promovente invoque en su escrito de demanda, tal concepto, sino que debe de demostrar, de forma real, en que consistieron tales daños y perjuicios.

Por otra parte, no consta disposición alguna en la ley o en el contrato celebrado entre las partes, 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 la parte actora con pruebas idóneas, por lo tanto, no ha lugar a condenar a la demandada al pago de daños y perjuicios. Sirve de sustento a lo anterior la siguiente tesis:

*Época: Décima Época. Registro: 2014645. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 43, Junio de 2017, Tomo I. Materia(s): Civil. Tesis: 1a. LXIV/2017 (10a.)
Página: 579.*

DAÑOS Y PERJUICIOS. FORMA DE ACREDITARLOS. Tomando en cuenta que conforme a lo previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil para el Distrito Federal, los daños y perjuicios 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, puede establecerse que hay casos en que la demostración de los daños y perjuicios se logra con la prueba del incumplimiento del cual derivan, como ocurre cuando la obligación incumplida consiste en el pago de dinero, en que por disposición del artículo 2117 del mismo ordenamiento, se traducen en el pago de un interés derivado de la falta de entrega del numerario; o bien, cuando se demuestra el incumplimiento en el plazo de entrega de un bien mueble o inmueble, en que tal hecho acredita al mismo tiempo el menoscabo patrimonial que representa verse privado del derecho de uso de un bien, que amerita ser resarcido. En cambio, hay otros casos en que los daños y perjuicios no aparecen claramente derivados de la obligación incumplida, sino que resulta necesario que el afectado exponga en qué consistieron, para estar en condiciones de demostrar su existencia.

Amparo directo 7/2014. Ricardo Felipe Sánchez Destenave. 22 de octubre de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien formuló voto concurrente y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Esta tesis se publicó el viernes 30 de junio de 2017 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

VIII. en relación a la prestación marcada con el inciso F) la misma resulta improcedente, y por ende, no ha lugar a declarar que las cantidades que hubiera cubierto la demandada de mérito, a favor de la parte actora, sean

aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente asunto, en virtud de no haberse estipulado en el documento base de la acción consistente en el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y nueve.

IX. Finalmente por cuanto a la prestación señalada en el inciso G) cabe destacar que dicha petición es una consecuencia propia del procedimiento que se ventila cuya efectividad debe hacerse en su caso en ejecución de sentencia, por ende, no ha lugar por el momento a hacer condena alguna respecto a dicha pretensión.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

SEGUNDO. El **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) por conducto de sus Apoderadas Legales, Licenciadas ***** y *****, **si justificaron** los hechos constitutivos de la acción que ejercitaron contra *****, quien no opuso defensas ni excepciones, ni ofreció medio de prueba alguno.

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el plazo para el pago total del crédito otorgado en el Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía



Hipotecaria de dieciocho de junio de mil novecientos noventa y nueve, celebrado entre el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) y ***** , consecuentemente:

CUARTO. Se condena a ***** , a **pagar** al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) o a quien sus derechos represente: al pago por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** de **\$524,700.39 (QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS PESOS 39/100 M.N.)**, cantidad que resulta de multiplicar **140.0737** veces el “Salario Mínimo Mensual” de acuerdo al Estado de Adeudo emitido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) por **30.4** correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultando 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 C) El Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, contenido en el contrato base de la acción y que se actualizará en ejecución de sentencia.

QUINTO. Asimismo, se condena a ***** , a **pagar** al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) o a quien sus derechos represente, la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada, tal y como quedo pactado tal y como quedó pactado en la Cláusula Primera del Acto Jurídico C) el otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, mismos que habrán de liquidarse en ejecución de sentencia.

SEXTO. De igual manera, **se condena** a *****, a **pagar** al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** (INFONAVIT) o a quien sus derechos representen, la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se cubra la suerte principal reclamada, tal y como quedó pactado en la en la cláusula cuarta. amortización estipulación III). La Cláusula Primera del acto jurídico c) el otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria; mismos que habrán de liquidarse en ejecución se sentencia.

SEPTIMO. Se concede a *****, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado, en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora o a quien su derecho legalmente represente.

OCTAVO. **Se condena** a *****, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia, por serle adversa la misma.

NOVENO. Se absuelve a la demandada *****, de las prestaciones marcadas con los incisos E) y F) del escrito inicial de demanda, lo anterior en virtud de la parte considerativa del presente fallo.

DÉCIMO. Por las razones sustentadas en esta resolución no ha lugar por el momento a hacer condena alguna respecto a la pretensión señalada con el inciso G) del escrito inicial de demanda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo acordó y firma, la Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, ante la Segunda



EXP. NÚM. 347/2020-2
ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YUNUEN PAOLA SAN VICENTE IRLAS**, con quien actúa y da fe.

*MEPO*Npms*

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