

**Jojutla de Juárez, Morelos; a nueve de julio de dos mil diecinueve.**

**VISTOS** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **394/2018-3**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal del **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** también conocida como **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y;

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

**1.** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, el ocho de octubre de dos mil dieciocho, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal del **\*\*\*\*\*** demandando en la vía especial hipotecaria a **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** también conocida como **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

“... \*\*\*\*\* ...”.

Basando sus prestaciones en los hechos que narró en su escrito de demanda los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, anunciaron los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invocaron las disposiciones legales de derecho que consideraron aplicables al caso.

2. Por auto de diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, previo subsanar la prevención de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada para que en plazo de cinco días, dieran contestación a la demanda entablada en su contra y opusieran excepciones, así como para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del lugar del juicio, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, les serian realizadas por medio del boletín judicial. Además se ordenó la expedición de la cedula hipotecaria correspondiente, haciendo entrega de un tanto a cada una de las partes; así también se le requirió a la parte demandada para que en el acto de la diligencia o dentro de los tres días siguientes manifestara si era su deseo aceptar el cargo de depositario de la finca hipotecada junto con todos sus frutos y todos los objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil deberían considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca. Este Juzgado designó como perito al Arquitecto \*\*\*\*\*, a quien se debería hacer su para que compareciera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido; asimismo, se le tuvo por designada a la parte actora como perito de su parte al Arquitecto \*\*\*\*\*; requiriéndose a la parte demandada para que en el

término de tres días, designaran perito de su parte si a sus intereses así conviniere.

**3.** Mediante diligencia de fecha doce de junio de dos mil diecinueve, previo citatorio de ley, se llevó a cabo el emplazamiento de los demandados \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, en el domicilio señalado por la parte actora, en términos de ley.

**4.** Por auto de ocho de julio de dos mil diecinueve, se le tuvo por precluido el derecho a los demandados para producir contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían sus efectos por medio del boletín judicial; en consecuencia, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

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

**I.** Este Juzgado Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en virtud de que en documento base de la acción que lo es el primer testimonio de la Escritura Pública 64,800 de diecisiete de marzo de dos mil diez, tirada ante la fe del Notario Público Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, en las cláusulas generales específicamente en la cláusula CUARTA

establecieron que para todo lo relacionado con el cumplimiento e interpretación de los actos jurídicos contenidos en dicho contrato se sometían a las leyes y a los tribunales competentes en el Distrito Federal o a los del lugar en donde se ubicara el inmueble materia de la hipoteca, a elección de la parte actora, renunciando el acreditado a la aplicación de cualquier otra ley o la jurisdicción de cualquier otro Tribunal que en razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa pudiere corresponderle; por tanto, al haber elegido la parte actora someterse a la competencia de este Juzgado, debido a que el inmueble se encuentra dentro de la jurisdicción del mismo identificado como \*\*\*\*\* , se han actualizado las hipótesis previstas en los numerales conforme a los artículos 18, 25, 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, amén de que la vía elegida es la correcta de acuerdo al artículo 623 del mismo ordenamiento legal invocado.

**II.** Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone 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. Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, 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; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** 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, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde. En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal se acreditó al exhibirse en autos, el primer testimonio de la Escritura Pública 64,800 de diecisiete de marzo de

dos mil diez, tirada ante la fe del Notario Público Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, de la cual se desprende que entre los actos jurídicos celebrados dentro de la misma, contiene el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por una parte con el Instituto del \*\*\*\*\* y por la otra parte con \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*; documento del cual se desprende que el inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca lo fue precisamente el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*. Aunado a lo anterior la personería de la apoderada legal que compareció a juicio a nombre y representación de la accionante, en efecto se acreditó a través de la copia certificada de la escritura pública 44,735 tirada ante la fe del Notario Público Número 86 del Distrito Federal, en la que consta el 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 \*\*\*\*\* representado por el Director General

\*\*\*\*\*a favor de\*\*\*\*\*;

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 mediante diligencia de veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, previo citatorio de ley, fue debidamente emplazada la demandada en el domicilio que se señalara en el documento toral de la acción; en la forma y términos que para ello prevé la legislación de nuestro Estado; con lo que quedó acreditada la acción pasiva del demandado; 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 del demandado; Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Siendo aplicable al caso concreto la jurisprudencia que aparece con el número de Registro 189,294, Materia Civil, Común, Novena Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página1000 con el rubro de:

**“...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...”.*

**III.** Para resolver el fondo del asunto debemos atender lo que dispone el artículo **2359**, del Código Sustantivo de la materia<sup>1</sup>, precisándose en dicho dispositivo legal, que 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, y de acuerdo a lo dispuesto por los artículos **623**, **624** y **632** primer párrafo, del Código adjetivo indicándose en el primero de los mencionados 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. Indicando que, para 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 la ley; en el **624** se establecen los requisitos del juicio hipotecario y el primer párrafo del artículo **632**,

---

<sup>1</sup> **2359.-** 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.

establece que si el deudor no se opone a la demanda, se citara a las partes para oír sentencia.

**IV.** Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora \*\*\*\*\* por conducto de su **Apoderada Legal**, al hacer las narradas manifestaciones; 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 **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos copia certificada del primer testimonio de la Escritura Pública **64,800** de diecisiete de marzo de dos mil diez, tirada ante la fe del Notario Público Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, la cual contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte el \*\*\*\*\* y por la otra \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* en su carácter de acreditados; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de ésta última equivalente en la fecha de la firma de la escritura por la cantidad de \*\*\*\*\* veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal,) garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor del

\*\*\*\*\*), consistente en el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, documental a la que en términos de lo previsto por los numerales **437** y **490** el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por cuanto al **segundo elemento** del ordinal 624 del Código Procesal Civil, consistente en: **Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley;** es necesario puntualizar que en la especie, si bien es cierto, la **Apoderada Legal** de la parte actora, demanda literalmente la declaración del vencimiento anticipado del plazo concedido para el pago del crédito otorgado, también cierto es que el reclamo total del crédito sujeto a hipoteca, lleva implícita esa declaratoria, pues la causa que genera dicho vencimiento precisamente es el incumplimiento de pago.

Bajo esa premisa, en este apartado, se verificara el incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el basal; para ello, el **Apoderada Legal** de la parte actora exhibe copia certificada del

instrumento notarial consistente en primer testimonio de la Escritura Pública **64,800** de **diecisiete de marzo de dos mil diez**, tirada ante la fe del Notario Público Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, del cual se desprende la existencia del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria con el cual la parte actora justifica el reclamo el pago, bajo ese contexto la **Apoderada Legal** de la parte actora en su escrito inicial de demanda refirió entre otras cosas en su hecho noveno que la parte demandada **ha incumplido con sus obligaciones de pago relativas al crédito desde el veintinueve de febrero de dos mil dieciséis**; sin embargo, tal temporalidad resulta incorrecta, toda vez que, de conformidad con el estado de cuenta signado por el Licenciado \*\*\*\*\*del Área Jurídica del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de fecha **cuatro de julio de dos mil dieciocho**, se advierte que el día **veintiséis de febrero de dos mil dieciséis**, se encontraba vigente una prórroga, con fecha de inicio **uno de diciembre de dos mil quince al treinta de noviembre de dos mil dieciséis**; ahora bien, y tomando en consideración que del certificado de adeudo antes señalado, se aprecia que la fecha del última prórroga concedida a los acreditados dio inicio el **uno de febrero de dos mil diecisiete** y concluyó el **treinta de abril de dos mil diecisiete**, se concluye que los demandados dejaron de cumplir

puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir más de tres pagos seguidos, a partir del **treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete**, temporalidad que se encuentra robustecida con la documental pública consistente en la Notificación de adeudo y requerimiento de pago levantada el quince de julio de dos mil dieciocho, en la que se hizo del conocimiento y se requirió a los demandados el pago de las amortizaciones omitidas que a la fecha de dicha constancia lo era por once meses vencidos; documentales a las que en términos de lo dispuesto por el numeral **442** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria solo para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal; en estas condiciones indudablemente el reclamó del pago total del saldo del capital, entre otros, ante la falta de cumplimiento de la parte demandada respecto a los pagos pactados; sin pasar por alto que no obstante de que la demandada fue debidamente emplazada a juicio, ésta no contestó la demanda entablada en su contra ni opuso defensas ni excepciones que desvirtuaran los hechos narrados por la **Apoderada Legal** de la parte actora, así como tampoco objetó ni impugnó la certificación contable que la parte actora anexa su escrito de demanda, esto es, no acreditó haber cumplido con el pago de las amortizaciones pactadas en el documento básico de la presente acción; por tanto, se encuentra satisfecho **el segundo elemento** del Código Procesal Civil.

Por cuanto hace al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en la copia certificada del instrumento notarial primer testimonio de la Escritura Pública 64,800 de diecisiete de marzo de dos mil diez, tirada ante la fe del Notario Público Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio Inmueble Federal, la cual contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte el \*\*\*\*\* y por la otra \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha dieciocho de febrero de dos mil once, bajo el folio electrónico inmobiliario número 571517.

**V.** De conformidad con lo anterior, es preciso destacar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza: *“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*”. Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la copia certificada de la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que ante el incumplimiento de pago, se puede vencer anticipadamente conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por el \*\*\*\*\* por conducto de su **Apoderada Legal**, en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*.

Por otro lado, es menester señalar que el certificado de adeudos que obra en autos, se desestima en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el mismo no es apto para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan, pues los importes que en el recuadro denominado “deuda actual” no coincide con la cantidad reclamada por concepto de saldo capital, también cierto es que de la tabla correspondiente a los movimientos en veces salario mínimo mensual y en pesos, se aprecian diversos números y cantidades que no son acordes ni a la reclamada por la parte actora ni a las que se ubican en el recuadro señalado con antelación, sin pasar por alto mencionar que en el certificado de

adeudos que se describe tampoco aparecen las operaciones aritméticas que arrojen como resultados las cantidades que reclama la parte actora por los rubros señalados, en tal virtud las mismas no serán consideradas en el presente fallo.

**VI.** Por tanto, en términos de la Cláusula Vigésima Primera y clausulas primera y segunda del capítulo segundo del basal y, ante el incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el basal, resulta viable condenar a los demandados \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo capital, previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia y, una vez hecho lo anterior **requiérase** a los demandados para que en el plazo de **CINCO DÍAS** realicen el pago voluntario de dicho importe, apercibida que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral **707** del Ordenamiento Legal antes invocado.

**VII.** Continuando con el estudio de la cuestión principal planteada, tenemos que la parte actora en el presente juicio reclama el pago que resulte adeudada por concepto de **daños y perjuicios** ocasionados por el incumplimiento a la obligación de pago por parte de los demandados, y advirtiéndose de constancias que

la parte actora no probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, toda vez que no se reputa perjuicio en términos del artículo **1514** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que dispone: **“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”**.; por lo que no se está en tal circunstancia, por lo que no puede sostenerse válidamente que la parte actora sufrió un perjuicio en su agravio, por lo que se concluye que es **improcedente** la acción en cuanto se refiere al pago de los daños y perjuicios sufridos en agravio de la parte actora; por lo que se absuelve a las demandados \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* de la prestación reclamada por la parte actora. Cobra aplicación las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dicen: No. Registro: 346,218, Tesis aislada, Materia(s): Civil, Quinta Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, XCIV, Tesis: Página: 323.

**“DAÑOS Y PERJUICIOS.** De acuerdo con lo prevenido en el artículo 2110 del Código Civil, los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, para que se pueda condenar el pago de los mismos.”

Así como la Tesis aislada, No. Registro 201,121, Materia Civil, Novena Época, Instancia Tribunales

Colegiados de Circuito, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, IV, Octubre de 1996, Tesis VI.3o.35 C, Página: 515, cuyo texto y rubro establecen:

**DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON.** *La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquellos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.*

**VIII.** De igual manera es **procedente** condenar a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de los **intereses ordinarios** y moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos que reclama la parte actora y los que se sigan generando en los términos pactados en el basal respectivamente, previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal y conforme a lo dispuesto por el artículo **697** del Ordenamiento Legal antes invocado.

**IX.** Asimismo, resulta **procedente** condenar a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de los **intereses moratorios** y moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos que reclama la parte actora y

los que se sigan generando en los términos pactados en el basal respectivamente, previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal y conforme a lo dispuesto por el artículo **697** del Ordenamiento Legal antes invocado.

**X.** Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **“F”**, para el particular debemos atender que, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo **49** de la Ley de INFONAVIT. La misma es **improcedente**, en razón de lo que el segundo párrafo del artículo 49 de la Ley mencionada, al utilizar la frase "viviendas financiadas directamente por el instituto", distingue entre las que fueran construidas con recursos propios del Fondo Nacional de la Vivienda y las que con motivo del otorgamiento de un crédito pudiera adquirir el trabajador de un tercero, sean nuevas o usadas, como lo dispone el artículo 41 del citado ordenamiento. Por tanto, es incuestionable que las reglas especiales de rescisión, incluyendo las consecuencias previstas en el referido artículo 49, como son la desocupación y entrega del inmueble, así como la aplicación de los pagos a favor del Instituto por concepto de uso de la vivienda, no son aplicables a los contratos de crédito para adquisición de casas habitación que no hubiesen sido financiadas directamente por el propio Instituto en consecuencia, no ha lugar a hacer condena especial en torno a la prestación citada en líneas que

antecedentes, por tanto se absuelve al demandado de la misma, en razón de no ser procedente, por las razones expuestas, ya que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, otorgó un crédito para adquirir una vivienda propiedad de un tercero y no así un inmueble construido por el propio Instituto. Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de la Novena Época, Registro 173583, Instancia Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXV, Enero de 2007, Materia Administrativa, Tesis 1a./J. 78/2006, Página 156, que a la letra dice:

**“CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. LAS REGLAS SOBRE RESCISIÓN Y SUS CONSECUENCIAS, PREVISTAS POR EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY RELATIVA, SÓLO SON APLICABLES RESPECTO DE INMUEBLES FINANCIADOS DIRECTAMENTE POR EL INSTITUTO, CUANDO HAYAN SIDO CONSTRUIDOS CON RECURSOS DEL MISMO.** De la interpretación de los artículos 3o. y 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se advierte, por una parte, que el objeto de ese organismo consiste en administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener un crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas; y, por otra, que los recursos de dicho Instituto serán destinados, en primer término, al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores mediante créditos que les otorgue el aludido Instituto; pero también podrán destinarse a la adquisición en propiedad de habitaciones, a la construcción de vivienda, a la reparación, ampliación o mejora de habitaciones, o al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores. De ahí que el segundo párrafo del artículo 49 de la Ley mencionada, al utilizar la frase "viviendas financiadas directamente por el instituto", distingue entre las que fueran construidas con

*recursos propios del Fondo Nacional de la Vivienda y las que con motivo del otorgamiento de un crédito pudiera adquirir el trabajador de un tercero, sean nuevas o usadas, como lo dispone el artículo 41 del citado ordenamiento. Por tanto, es incuestionable que las reglas especiales de rescisión, incluyendo las consecuencias previstas en el referido artículo 49, como son la desocupación y entrega del inmueble, así como la aplicación de los pagos a favor del Instituto por concepto de uso de la vivienda, no son aplicables a los contratos de crédito para adquisición de casas habitación que no hubiesen sido financiadas directamente por el propio Instituto. "*

De conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a los demandados \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

**“COSTAS. PROCEDE SU CONDENACIÓN SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Conforme a los artículos [420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), vigente a partir del 1º de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia,

*deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.*

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:

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

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* por conducto de su **Apoderada Legal** Licenciada \*\*\*\*\*, **acreditó** el ejercicio de su acción, mientras que los demandados \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\*, no comparecieron a juicio pese de haber sido legalmente emplazados, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

**TERCERO.** Se **condena** a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal, previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia y, hecho que sea lo anterior, **requiérase** a la demandada para que en el plazo de **CINCO DÍAS** realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, atento a lo expuesto en el considerando **VII** del presente fallo.

**QUINTO.** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los **intereses ordinarios** y moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos que reclama la parte actora y los que se sigan generando en los términos pactados en el basal, respectivamente,

previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal y conforme a lo dispuesto por el artículo 697 del Ordenamiento Legal antes invocado y en función de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**SEXTO.** Se **condena** a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los **intereses moratorios** y moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos que reclama la parte actora y los que se sigan generando en los términos pactados en el basal, respectivamente, previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal y conforme a lo dispuesto por el artículo 697 del Ordenamiento Legal antes invocado y en función de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**SÉPTIMO.** Se **absuelve** a la demandada \*\*\*\*\* , de la prestación reclamada por el actor por concepto de daños y perjuicios.

**OCTAVO.** Por lo que respecta a la prestación marcada con la letra “F”, **no ha lugar a su condena**, en virtud de lo expuesto en la parte final del considerando noveno que antecede.

**NOVENO.** Asimismo **se condena** a la parte demandada \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y\*\*\*\*\* también conocida como \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

EXP. NÚM. 394/2018-3

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

ESPECIAL HIPOTECARIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

**A s í**, en **definitiva** lo resolvió y firma la  
\*\*\*\*\*  
, Juez Primero Civil en Materia Familiar  
y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto  
Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa  
ante el Tercer Secretario de Acuerdos, \*\*\*\*\*  
,  
quien certifica y da fe.