



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos a veintiuno de febrero de dos mil veintidós

VISTOS los autos del expediente número **191/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** contra *********, radicado en la Tercera Secretaría y:

RESULTANDO

I. Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido el veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a ésta autoridad, el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** por conducto de su apoderado legal, demandó en la vía ordinaria civil de *********, las siguientes pretensiones:

"...A.- LA RESCISIÓN CON EFECTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA contenido en el Capítulo Quinto de la escritura pública número 972 Volumen XXXII página 208 del protocolo del Notario Público Número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, celebrado el día tres de junio del año dos mil quince, entre instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores en su carácter de acreedor, y el C. ***** en calidad de deudor o trabajador, respecto del crédito número ***** que le fue otorgado por mi representada, en virtud que el ahora demandado ha incurrido en la causal de vencimiento anticipado que establece la Cláusula Vigésima Primera inciso C, de las condiciones General de Contratación que forman parte integral del Capítulo Quinto del contrato basal, en relación a lo estipulado en el ARTÍCULO 49 PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, y por consiguiente:

B.- El pago de la cantidad de \$534,173.71 (quinientos treinta y cuatro mil ciento setenta y tres pesos 71/100 MN) por concepto de SUERTE PRINCIPAL O SALDO DE CAPITAL adeudado al día 01 de marzo de 2021, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito.

C.- El pago de la cantidad de \$199,486.24 (ciento noventa y nueve mil cuatrocientos ochenta y seis pesos 24/100 MN) por concepto de INTERESES ORDINARIOS devengados y no cubiertos generados al día 01 de marzo de 2021 tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito, más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa de interés del 12.00% (doce por ciento) anual, sobre el saldo de capital, de conformidad con lo estipulado en el (sic) Cláusulas Segunda numeral 34, y Décima, de las condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Quinto y Carta de Condiciones Financieras Definitivas "anexo B" (foja 70) del contrato basal.

D.- El pago de la cantidad de \$10,685.41 (diez mil seiscientos ochenta y cinco pesos 41/100 MN) por concepto de INTERESES MORATORIOS devengados y no cubiertos generados al día 01 de marzo de 2021, más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa fija de

interés del 16.2% (dieciséis punto dos por ciento) anual, sobre el saldo de capital, tasa que se obtiene de sumar a la tasa anual de interés ordinario (12.00%), la tasa anual del 4.2%, de conformidad con lo estipulado en la (sic) Cláusulas Segunda numeral 33, y Décima Segunda, de las condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Quinto y Carta de Condiciones Financieras Definitivas "anexo B" (foja 70) del contrato basal.

E.- El pago de la cantidad que resulte por concepto de PRIMAS DEL SEGURO omisas al 01 de marzo del 2021, que debieron realizarse conjuntamente con las 28 amortizaciones insolutas a dicha fecha, más aquellas que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, de conformidad con lo pactado en las Cláusulas Décima Octava de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Quinto del contrato basal, cuyo monto de liquidará y actualizará en moneda de curso legal en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Mensual Vigente en la fecha de su liquidación.

F.- El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS ocasionados a mi representada, respecto de las ganancias lícitas (rendimientos) que dejó de percibir por el incumplimiento d(a) (sic) hoy demandada en el pago de sus amortizaciones, así como de la pérdida del poder adquisitivo de las cantidades no pagadas por la parte demandada, sin que sea óbice que aquí no se exprese cantidad cierta por dichas prestaciones, en virtud que en ejecución de sentencia, los daños causados se cuantificarán tomando como base la fecha de incumplimiento de cada una de ellas y la Tasa de interés Interbancaria de Equilibrio (TIE), la cual es un indicador que, en términos generales, refleja el rendimiento que pudo originar las cantidades dejadas de percibir, de haber sido depositadas en alguna institución de banca múltiple; y con relación a los perjuicio (sic), estos se cuantificarán mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor que el Banco de México publica.

G).- El pago de los GASTOS Y COSTAS que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación.

Exponiendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo, se acompañaron a la demanda, los documentos descritos en el sello fechador de la referida oficialía de partes y, finalmente, se invocaron los preceptos legales que se consideraron aplicables al asunto.

II.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de diez días diera contestación a la demanda incoada en su contra.

III.- Emplazamiento y declaratoria de rebeldía. Con fecha tres de junio de dos mil veintiuno, se emplazó a juicio al demandado ***** , sin embargo no dio contestación a



PODER JUDICIAL

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

la demanda y por tanto, en auto de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, se le tuvo por precluido su derecho para hacerlo y se declaró su correspondiente rebeldía, por lo que se ordenó que las posteriores notificaciones, aún las personales, se le realizaran por medio de la publicación en el boletín judicial.

IV.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha catorce de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, en la cual no comparecieron las partes por lo que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, por lo que se procedió a depurar el procedimiento y posteriormente se abrió el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

V.- Pruebas de la parte actora.- Dentro del período probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: la confesional a cargo del demandado, las documentales consistentes en copia certificada de la escritura pública número 972 y certificación de adeudos que se anexaron a la demanda, la instrumental de actuaciones la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

VI.- Audiencia de pruebas y alegatos y citación para sentencia. Con fecha trece de enero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde fueron desahogadas las pruebas ofrecidas por la parte actora, luego se pasó a la fase de alegatos y, finalmente, en atención al estado procesal del juicio, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Jurisdicción y competencia. Así, corresponde primeramente, el estudio de la competencia de este órgano jurisdiccional para resolver el asunto en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos conforme al cual, toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente y en razón además que ésta figura procesal debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal.

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: "*Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar*", este juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es civil al ejercitarse una acción relativa a la declaratoria de rescisión de un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, asimismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se



PODER JUDICIAL

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

debe precisar lo dispuesto por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: *“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...”*; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente juicio toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este juzgado, arribándose a dicha aseveración pues del documento presentado como base de la acción consistente en copia certificada de la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha tres de junio de dos mil quince y donde se hizo constar, entre otros actos el contra de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) e ***** , pacto contractual que es base de la acción que se intenta y del cual se advierte específicamente de su cláusula cuarta de las cláusulas generales del capítulo sexto que las partes, para el caso de interpretación y cumplimiento del contrato se sometían a la jurisdicción de los tribunales competentes del lugar en donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, documental que al no ser impugnada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la

competencia de este juzgado pues de la anterior cláusula se advierte con meridiana claridad que las partes aceptan el someterse a la competencia de los Tribunales del lugar en donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, es decir, Jiutepec, Morelos, consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce jurisdicción precisamente en Jiutepec, Morelos, aunado a lo anterior, la demandada no impugnó la competencia de este juzgado.

II.- Vía de tramitación. Antes de proceder al análisis de la acción, como cuestión introductoria procede repasar los conceptos que a continuación se exponen: La función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la posibilidad de negarse a ejercerla en acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador. Ahora bien, dentro de esas condiciones se encuentra lo que se ha denominado como “la vía” que es el procedimiento que el legislador ha dispuesto que debe seguirse para cada acción. Entonces, con la salvedad de algunas excepciones que expresamente establece la ley en las que los gobernados pueden elegir entre una o más vías, las leyes procesales establecen cuál es la vía en que procede dependiendo de la acción que quiera ejercitarse. Así, en aras de garantizar la seguridad jurídica, aun ante el silencio del demandado el juzgador debe asegurarse que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, incluso en etapas tan avanzadas del procedimiento como al momento de dictar la sentencia definitiva.



PODER JUDICIAL

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

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues esencialmente la parte actora reclama como pretensión principal en el presente asunto la declaración de rescisión de un contrato de apertura de crédito, pretensión que no tiene señalada vía especial y por tanto puede ser ventilada en la vía ordinaria tal y como lo estatuye el artículo 349 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que señala:

“ARTICULO 349.- Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento”

Sin que pase por inadvertido que el aludido contrato de apertura de crédito, materia de la pretensión principal, se encuentra garantizado con una hipoteca, sin embargo, esta circunstancia no se traduce en que, indefectiblemente se tenga que tramitar el juicio en la vía especial hipotecaria porque esencialmente el instituto actor ejercita una acción personal de cobro del crédito sin que se desprenda pretensiones relacionadas con la ejecución de la garantía hipotecaria y por ende, se concluye que la vía ordinaria es la correcta. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 2015703
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 131/2017 (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, página 391
Tipo: Jurisprudencia
VÍA ORDINARIA MERCANTIL. PROCEDE PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN PERSONAL DE COBRO DE UN CRÉDITO, SIN QUE SE PUEDA RECLAMAR DE MANERA ACCESORIA LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.*

El artículo 1055 BIS del Código de Comercio refiere que el actor, a su elección, podrá ejercitar sus acciones en juicio ejecutivo mercantil, ordinario, especial, sumario hipotecario o el que corresponda cuando el crédito tenga garantía real. En el mismo sentido, la doctrina jurisprudencial de esta Primera Sala ha concluido que la instancia procedente para el ejercicio de la acción personal de cobro de un crédito con garantía hipotecaria, es la vía ordinaria mercantil. De acuerdo con lo anterior, es procedente la vía ordinaria mercantil cuando el actor ejercite la acción personal de cobro derivado de un contrato de crédito, sin que constituya obstáculo para ello que de la demanda se desprendan prestaciones accesorias vinculadas con la ejecución de la garantía hipotecaria, en todo caso, el operador jurídico debe omitir el estudio de las prestaciones vinculadas a la acción real y concretar su pronunciamiento en analizar y definir el fondo de la acción personal de cobro.

III.- Legitimación.- Enseguida, se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva, para lo cual se hace necesario hasta la distinción entre la legitimación procesal y en la causa. Así, la primera debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época.

Instancia: Segunda Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VII,

Enero de 1998.

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



PODER JUDICIAL

del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que la parte actora INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), refirió que celebró un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con el demandado ***** como acreditado, relación jurídica contractual, que se encuentra plenamente acreditada y que, además, no fue negada por el demandado y como consecuencia de ello, se acredita plenamente la legitimación de la parte actora, concatenándose lo anterior con el hecho que de autos se advierte la documental que acredita su existencia, consistente en copia certificada de la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha tres de junio de dos mil quince y donde se hizo constar, entre otros actos el contra de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) e *****.

Por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora, para hacer valer las pretensiones que reclama, por haber celebrado el referido contrato, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

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

IV.- Análisis de la acción.- Enseguida, no existiendo diversa cuestión que se tenga que resolver previamente, se procede al estudio de la acción que en la vía ordinaria civil entabló el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), contra ***** , así, en el presente juicio la parte actora reclama las prestaciones que han quedado previamente señaladas y transcritas en la presente resolución.

Marco jurídico aplicable: Ahora bien, para resolver en definitiva el presente asunto se cita como marco jurídico aplicable el artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues establece que: *“...sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...”*. Por su parte, el artículo 386 del mismo ordenamiento legal señala, que: *“...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...”*.

Asimismo, el artículo 1669 del Código Civil vigente en el Estado, establece lo siguiente: *“NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones”*. Por su parte, el artículo 1670 del mismo ordenamiento legal dispone que: *“APLICACIÓN DE LAS REGLAS DEL ACTO JURÍDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones,*



PODER JUDICIAL

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

así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código. Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos”. También, el artículo 1671 establece: “**PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”. Finalmente, el artículo 1707 reza: “**PRESUPUESTOS, PROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN EN LOS CONTRATOS.** Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: I.- Por incumplimiento del contrato; II.- Porque se realice una condición resolutoria; III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la Ley disponga otra cosa; IV.- Porque la cosa padezca vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la Ley confiera otra pretensión además de la rescisoria, al perjudicado; V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia de los contratantes que trasmitan bienes o valores o renuncien derechos, en perjuicio de sus acreedores; y VI.- En los demás casos expresamente previstos por la Ley”.

Siendo menester precisar, que en la especie nos encontramos ante un contrato legalmente válido y que surte

efecto legal pleno para los contratantes, en virtud de que fue firmado por libre voluntad de manera expresa por escrito, y en el cual se establecieron los derechos y obligaciones de las partes, contrato que se encuentra permitido por la Ley.

Encontrándonos, por lo tanto, ante un contrato válido, cuyo contenido consiste en obligaciones de hacer, resultando innegable que en caso que uno de los contrayentes viole sus obligaciones o incumpla el mismo, quien cumplió tiene el derecho a solicitar su cumplimiento o demandar su rescisión; debiendo señalar que solo pueden rescindir los contratos que en sí mismos son válidos, la rescisión procederá por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: *“...I.- Por incumplimiento del contrato...”*, tal como lo dispone el artículo 1707 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos. Además de que el propio artículo 1715 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *“... si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido, o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios.*

Entonces, con base en las constancias procesales que obra en autos, esta autoridad judicial considera que la acción que en la vía ordinaria civil fue promovida por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, contra *****, es esencialmente procedente, por las siguientes razones:



PODER JUDICIAL

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

En primer lugar, debe señalarse que la relación contractual quedó debidamente acreditada en términos de la documental consistente en copia certificada de la escritura pública número novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha tres de junio de dos mil quince y donde se hizo constar, entre otros actos el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) e ***** , documental de la cual se desprende, concretamente que el referido instituto otorgó en favor del ahora demandado un crédito por la cantidad de \$472,872.78 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 78/100 M.N.) según la carta de condiciones financieras que también obra en dicha escritura, comprometiéndose éste último a pagar dicho monto, documental que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, es factible concederle pleno valor probatorio pleno, toda vez que al haber sido analizado conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Asimismo, la procedencia de la acción se basa igualmente en el hecho de que el referido contrato de otorgamiento de crédito debe darse por anticiparse vencido y/o rescindido, ya que, conforme a la literalidad del citado pacto contractual, se advierte el pacto en esos términos, específicamente en la cláusula vigésima primera de la condiciones generales de contratación y en específico porque

el demandado dejó de realizar los pagos a que estaba obligado en términos de dicho contrato.

Ahora bien, para explicar lo anterior, conviene precisar que la parte actora refiere en su demanda que el demandado ha sido inconstante en el pago puntual de las amortizaciones, pues a la fecha de emisión del certificado de adeudos que acompañó a la demanda, había incumplido con su obligación de pago de un total de veintiocho amortizaciones, siendo el día veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho cuando incumplió a pagar dos pagos consecutivos de las cuotas de amortización lo que actualizó la hipótesis de vencimiento anticipado del contrato; en esta tesitura y con base a las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad considera que está debidamente acreditado la referida falta o incumplimiento en el pago con lo siguiente: En primer lugar, en términos en términos de la documental consistente en la certificación de adeudos que adjunta la parte actora al escrito de demandada, suscrito por la Licenciada *****, documental que, por su naturaleza y origen, se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Igualmente, debe considerarse que los artículos 30 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y 3o., fracciones I y XXII, y 11 de su reglamento interior, se advierte que esta entidad pública tiene el carácter de organismo fiscal autónomo, y que en términos de la ley que lo rige, así como del Código Fiscal de la Federación, cuenta con facultades de comprobación. Ahora bien, dentro de las facultades de los Gerentes se encuentra la consistente en certificar documentos en los que consten los actos y



PODER JUDICIAL

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

operaciones para su remisión a las autoridades, lo cual conduce a concluir que el referido estado de cuenta, es el documento oficial de control e información utilizado para la determinación del monto de los crédito otorgados y por tanto, los datos que contenga este documento son idóneos para acreditar los extremos referidos, sin que sea necesario que se exhiba otro tipo de constancias, dado que es precisamente el estado de cuenta el documento en el que se asientan los datos correspondientes, por tanto, se considera que se encuentra plenamente acreditado el incumplimiento en el pago de la parte demandada.

También, la falta de pago se justifica con el hecho que el demandado ***** , no ofreció prueba alguna que demuestre lo contrario, es decir, que demuestre expresamente que hubieran hecho los pagos derivados del contrato base de la acción, correspondientes, lo anterior encuentra sustento en que, es precisamente a la parte demandada a quien incumbía demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

Finalmente, la procedencia de la acción ejercitada se acredita con el resultado de la prueba confesional ofrecida por el instituto actor a cargo del demandado, la cual se desahogó en la audiencia de fecha trece de enero de dos mil veintidós y en la cual, atendiendo a la incomparecencia injustificada del absolvente, fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales, por consiguiente existe un reconocimiento fictamente en lo que interesa de lo siguiente: Que celebró con la moral actora un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria registrado con el número *****, que aceptó amortizar el crédito que le fue otorgado mediante el pago de amortizaciones mensuales consecutivas, que sabía el día y la forma que debía realizar el pago de sus amortizaciones mensuales, que aceptó pagar a la parte actora intereses ordinarios y moratorios, que omitió pagar a la parte actora las amortizaciones correspondientes a los meses de septiembre y octubre de dos mil dieciocho, que carece de documento que acredite haber realizado el pago de dichas amortizaciones, que sabe que el veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho incurrió en la hipótesis de vencimiento anticipado del plazo del crédito otorgado establecida en la cláusula vigésima primera inciso C de las condiciones generales de contratación que forman parte integral del capítulo quinto del contrato basal, que al uno de marzo de dos mil veintiuno reconoce adeudar a la actora la cantidad de \$535,173.71 (QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS 71/100 M.N.) por concepto de suerte principal y que carece de documento alguno que acredite que se encuentra al corriente en el pago de las cantidades que se le demandan en el presente juicio.



PODER JUDICIAL

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

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos pues la parte demandada confesó fictamente en esencia la celebración del contrato base de la acción y la falta de pago y/o cumplimiento al mismo.

En este sentido y tomando en consideración los argumentos antes plasmados, esta autoridad considera debidamente fundada la acción intentada por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y en consecuencia, al haberse acreditado la falta de pago del demandado y por ende su incumplimiento contractual del basal de la acción, es que se actualiza y proceden las causales de vencimiento anticipado del contrato base de la acción y por ello esta autoridad considera debidamente probada y sustentada la acción intentada en los términos que se señalaron.

V.- DECISIÓN. Con base en las consideraciones señaladas con antelación, se declara procedente la acción de rescisión que en la vía ordinaria civil promovió el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, al haberse acreditado la falta de pago derivado del contrato base de la acción, de conformidad por el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

“... Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”

Pues del contrato exhibido como base de la acción se advierte la fáctica intención de los contratantes, por lo que

se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, más aún de que tratándose de contratos bilaterales la voluntad de las partes, es la suprema ley en los mismos; por ende, es procedente condenar al demandado ***** al pago de las prestaciones que se detallarán en líneas siguientes.

En mérito de lo anterior, al haberse actualizado la falta de pago del demandado, en términos de lo señalado por el artículo 1707 fracción I del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, se declara la **RESCISIÓN** y como consecuencia de ello, el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria contenido en la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha ***** y donde se hizo constar, entre otros actos el contra de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) e *****, identificado con el número de crédito ***** y como consecuencia de lo anterior:

Por lo que respecta a la prestación señalada con el inciso B), se condena al demandado *****, al pago a favor de la parte actora de la cantidad de **\$534,173.71 (QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS 71/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL o SALDO DE CAPITAL** adeudado al día uno de marzo de dos mil veintiuno, asimismo, al pago de las cantidades de **\$199,486.24 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 24/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES**



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

PODER JUDICIAL

ORDINARIOS y \$10,685.41 (DIEZ MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 41/100 M.N.) por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, intereses ambos devengados y no cubiertos generados al día uno de marzo de dos mil veintiuno, más los intereses ordinarios y moratorios que se sigan devengando hasta la total liquidación del adeudo y solución del juicio, debiendo en este caso liquidarse las cantidades respectivas mediante el incidente de liquidación correspondiente que se formule en la etapa de ejecución de sentencia, en términos de lo pactado en el contrato base de la acción, es decir, a razón del una tasa de interés del **12.00% (DOCE POR CIENTO) ANUAL**, sobre el saldo de capital, por cuanto a los intereses ordinarios y del **16.2% (DIECISÉIS PUNTO DOS POR CIENTO) ANUAL**, sobre el saldo de capital en lo relativo a los moratorios.

Cantidades (suerte principal e intereses) que se acreditan en términos del estado de cuenta certificado que anexó la parte actora a su escrito de demanda.

En tal consideración, se le concede al demandado ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

En lo relativo a la cantidad reclamada por la actora por concepto de primas de seguros, la pretensión relativa se declara improcedente, tomando en consideración que la parte actora no acreditó con medio probatorio, la contratación de algún seguro, por lo cual toda vez no que no se encuentra acreditada la contratación de seguros pactado

en el contrato base de la acción, no ha lugar a condenar al demandado, por dicho concepto y por tanto se absuelve a ***** de la misma.

Por cuanto a la prestación señalada con el inciso F, esto es el pago de daños y perjuicios, se declara improcedente, ello anterior dado que el artículo 1514 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos establece:

“NOCIÓN 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 de haberse obtenido en 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 hayan causado o que necesariamente deban causarse”.

En ese tenor, es evidente la improcedencia de dicha prestación pues de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones no se advierte se encuentren acreditados los daños y perjuicios o una afectación del patrimonio de la parte actora del cual derive la obligación de indemnizarla, por tanto no ha lugar a condenar al demandado a los daños y perjuicios y por tanto se absuelve a ***** de la misma.

Finalmente, de conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, se condena al demandado ***** al pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 100, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, se:

R E S U E L V E:



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora **EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, acreditó la acción que ejercitó en la vía ordinaria civil contra *********, quien no compareció a juicio y en consecuencia:

TERCERO.- Se declara la **RESCISIÓN** y como consecuencia de ello, el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria contenido en la escritura pública número novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Segunda Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha tres de junio de dos mil quince y donde se hizo constar, entre otros actos el contra de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) e *********, identificado con el número de crédito ********* y como consecuencia de lo anterior:

CUARTO.- Se condena al demandado *********, al pago a favor de la parte actora de la cantidad de **\$534,173.71 (QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS 71/100 M.N.)** por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** o **SALDO DE CAPITAL** adeudado al día uno de marzo de dos mil veintiuno, asimismo, al pago de las cantidades de **\$199,486.24 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS**

OCHENTA Y SEIS PESOS 24/100 M.N.) por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** y **\$10,685.41 (DIEZ MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 41/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, intereses ambos devengados y no cubiertos generados al día uno de marzo de dos mil veintiuno, más los intereses ordinarios y moratorios que se sigan devengando hasta la total liquidación del adeudo y solución del juicio, debiendo en este caso liquidarse las cantidades respectivas mediante el incidente de liquidación correspondiente que se formule en la etapa de ejecución de sentencia, en términos de lo pactado en el contrato base de la acción, es decir, a razón del una tasa de interés del **12.00% (DOCE POR CIENTO) ANUAL**, sobre el saldo de capital, por cuanto a los intereses ordinarios y del **16.2% (DIECISÉIS PUNTO DOS POR CIENTO) ANUAL**, sobre el saldo de capital en lo relativo a los moratorios.

QUINTO.- En tal consideración, se le concede al demandado ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

SEXTO.- En lo relativo a las pretensiones reclamadas con los incisos e) y f) de la demanda, es decir, el pago de primas de seguros y daños y perjuicios, se declaran improcedentes, tomando en consideración los argumentos señalados en esta sentencia, absolviéndose al demandado de las mismas.



PODER JUDICIAL

SÉPTIMO.- Se condena al demandado ***** al pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien da fe.

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