



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, a nueve de abril de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver en definitiva, los autos del expediente **10/2020**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por el \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaría, y;

**RESULTANDOS:**

1.- Mediante escrito al que correspondió el folio 41, presentado el diez de enero de dos mil veinte, ante Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció el \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal, demandando en la vía Ordinaria Civil de \*\*\*\*\* , las siguientes **prestaciones:**

**"...A) LA RESCISIÓN Y POR LO TANTO, EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, contenido en la escritura pública número 109,716, Volumen MMMDCCXXXVI, Página 2, del Protocolo del Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, celebrado el día dos de septiembre del año mil novecientos noventa y nueve, entre el 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 de que la ahora demandada ha incurrido en la causal de rescisión que establece la **CLÁUSULA DÉCIMA, FRACCIÓN I, DEL ACTO JURÍDICO "B"**, del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria mencionado, 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 correspondiente a 156.9120 veces salario mínimo mensual (VSM), por concepto de SUERTE PRINCIPAL O SALDO DE CAPITAL, adeudado al día 01 de noviembre del 2019**, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito; que a la fecha de emisión de dicha certificación, corresponde a la cantidad de \$392,199.97 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO

NOVENTA Y NUEVE PESOS 97/100 M.N.), sin embargo, dicha cantidad en pesos, no es la cantidad final que en concepto de suerte principal la demandada deberá pagar a mi representada, en virtud que el monto en VSM que su pago se demanda, tendrá que ser actualizado en ejecución de sentencia, tomando como base el Salario Mínimo Diario General vigente en la hoy Ciudad de México en la fecha de su actualización, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en la otrora (sic), Distrito Federal, en los términos y condiciones que se precisan en la CLÁUSULA PRIMERA, PARTE IN FINE, DEL PRIMER PÁRRAFO, DEL ACTO JURÍDICO "B" del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, por así haber sido pactada y aceptada por la demandada.

**C).- El pago de la cantidad correspondiente a 14.5400 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES ORDINARIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2019,** tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito, que a la fecha de emisión de dicha certificación, corresponde a la cantidad de \$36,342.58 (TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 58/100 M.N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa de interés fija que fluctuará entre 4% (cuatro por ciento) y 8% (ocho por ciento) anual, sobre saldos insolutos, cuyo monto se 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, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA PRIMERA, SEGUNDO PÁRRAFO, DEL ACTO JURÍDICO "B" del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria.

**D).- El pago de la cantidad correspondiente a 0.0850 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES MORATORIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2019,** tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito, que a la fecha de emisión de dicha certificación, corresponde a la cantidad de \$212.46 (DOSCIENTOS DOCE PESOS 46/100 M.N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa del 9% (nueve por ciento) anual, cuyo monto se



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA TERCERA, ESTIPULACIÓN 3, SEGUNDO PÁRRAFO, DEL ACTO JURÍDICO "B" del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria.

**E).- El pago de los DAÑOS Y PERJUICIOS, ocasionados a mi representada, respecto de las ganancias lícitas (rendimientos) que dejó de percibir por el incumplimiento de la ahora demandada en el pago de sus amortizaciones, así como de la pérdida del poder adquisitivo de las cantidades no pagadas por la demandada, sin que sea óbice que aquí no se exprese cantidad cierta por dichas pretensiones, en virtud de que en ejecución de sentencia, los daños causados se cuantificarán tomando como base de la fecha de incumplimiento de cada una de las amortizaciones omisas, el tiempo transcurrido del incumplimiento de cada una de ellas, 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 perjuicios, estos se cuantificarán mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor que el Banco de México publica.**

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

Como **hechos expresó:** los que contiene su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen; anexo a su escrito inicial de demanda, los documentos que consideró como base de su acción, los cuales se tienen por aquí descritos como si a la letra se insertasen; así mismo argumento el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.-** Por auto de **trece de enero de dos mil veinte,** se admitió en sus términos la demanda, se ordenó el traslado y emplazamiento a la demandada para que en el término de diez días diera contestación a la demanda incoada en su contra, se le requirió para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida

que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial.

**3.-** Mediante diligencia de **veintisiete de febrero de dos mil veinte**, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada, previo citatorio de ley, entendiéndose la diligencia con **\*\*\*\*\***, progenitora de la buscada.

**4.-** Por auto de **siete de septiembre de dos mil veinte**, y previa a la solicitud hecha por el apoderado legal de la parte actora, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada **\*\*\*\*\***, al omitir dar contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término legal concedido; y por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del código procesal civil.

**5.-** El día **diecinueve de octubre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual fue imposible exhortar a las partes a un arreglo conciliatorio, en virtud de la incomparecencia de las partes, por lo que se continuó con la etapa de depuración, en virtud del estado que guardaban los autos se tuvo por acreditada la legitimación de las partes y al no haber irregularidad alguna en el procedimiento, fue cerrada la etapa en comento, mandándose a abrir el juicio a prueba por un plazo común de ocho días para que ofrecieran pruebas.

**6.-** Por auto de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte correspondiente, admitiéndose las siguientes: LA CONFESIONAL a cargo de la demandada, las DOCUMENTALES PÚBLICAS, marcadas con los números 1 y 2, mismas que en este apartado se dan por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de evitar repeticiones inútiles; LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL en su doble aspecto LEGAL Y HUMANO, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

**7.-** En fecha **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que, se declaró desierta la prueba confesional a cargo de la demandada, y, al no existir



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pruebas pendientes por desahogar, se pasó al periodo de alegatos, tendiéndose por formulados los alegatos de la parte actora mediante escrito de cuenta 1264, y por precluido el derecho de la parte demandada para formular alegatos, y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los mismos a la vista para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 18, 25 y 34 fracción II, del Código Procesal Civil en Vigor<sup>1</sup>, toda vez que mediante el presente juicio se ejercita una pretensión de carácter real sobre un inmueble y del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, se desprende del capítulo de estipulaciones comunes, en la cláusula primera, que las partes se someten a la jurisdicción de este distrito judicial; de igual forma, la vía elegida es la correcta de conformidad con el artículo 349 del mismo Ordenamiento Legal<sup>2</sup>, que establece que los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria civil, con excepción de los que tenga señalado este Código una vía distinta o tramitación especial; por lo tanto, en virtud de que el objeto del presente asunto versa sobre la rescisión y el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito, y al no contar con una tramitación especial, la vía elegida es la idónea.

II.- Previo al estudio de fondo de la acción planteada, conviene de acuerdo a lo estipulado en el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, analizar la legitimación procesal tanto activa como pasiva de las partes que intervienen

<sup>1</sup> 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. 25.- Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente. 34.- Es órgano judicial competente por razón de territorio: ...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...;

<sup>2</sup> 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.

en la presente controversia. Corresponde en este apartado entrar al estudio de la legitimación procesal activa entendiéndose como tal la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, situación legal que se encuentra debidamente acreditada por cuanto a la actora, puesto que la personalidad jurídica del Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\*, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento público número \*\*\*\*\*, Libro \*\*\*\*\*, de fecha dieciocho de marzo de dos mil nueve, pasada ante la fe del Notario Público Número 86, de la Ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado \*\*\*\*\*, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, que otorgó el \*\*\*\*\*, a través de su Representante Legal, en favor del Licenciado \*\*\*\*\*, entre otros; asimismo con el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria número \*\*\*\*\*, de fecha **dos de septiembre de mil novecientos noventa y nueve**.

Documentales públicas con las que se acredita la legitimación de la parte actora dado que de tales documentales, se desprende la personería con que cuenta el Apoderado Legal que comparece en su representación, y el derecho e interés jurídico para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional de la actora; siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, aunado a que las mismas no fueron objetadas ni redargüidas de falsas.

Asimismo, del contrato de crédito hipotecario, se desprende el otorgamiento por parte del \*\*\*\*\*, del crédito con constitución de garantía hipotecaria a favor de \*\*\*\*\*, y se infiere también la legitimación pasiva de la demandada, quien fue debidamente emplazada previo citatorio en fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte, entendiéndose la diligencia con \*\*\*\*\*, progenitora de la buscada, la cual se identificó con pasaporte; acto procesal que reviste las formalidades establecidas en el artículo 131 del Código Procesal Civil en vigor; lo anterior, sin perjuicio del



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anteriormente analizado, la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): 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, Página: 1000 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.- Previo al estudio de la acción principal que hizo valer la parte actora **\*\*\*\*\***, sobre **rescisión y vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria**, es trascendente recordar que, el accionista puso en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, para demandar de **\*\*\*\*\***, la **rescisión y el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria número \*\*\*\*\***, de fecha dos de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, para lo cual, adujo en los hechos de su demanda, de manera medular que, la demandada ha demostrado una conducta ilícita, ya que, ha incumplido con su obligación respecto al pago de sus amortizaciones en tiempo y forma, y que en razón de ello, **la demandada incurrió en la hipótesis de rescisión prevista en la CLÁUSULA DÉCIMA, FRACCIÓN I, DEL ACTO JURÍDICO "B", del contrato de crédito génesis, al ser omisa en pagar dos pagos consecutivos de sus cuotas de amortización correspondientes a los bimestres de julio/agosto y septiembre/octubre del 2018, siendo la fecha del último de los bimestres mencionados, el día 20 de noviembre de 2018.**

Ahora bien, del contrato de crédito base de la acción, se advierte que, la **CLÁUSULA DÉCIMA, FRACCIÓN I, DEL ACTO JURÍDICO “B”**, referida en el párrafo que antecede, refiere al texto lo siguiente:

**“DÉCIMA: CAUSALES DE RESCISION.** *El INFONAVIT, sin necesidad de declaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al TRABAJADOR por este acto; por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y, en su caso, hará efectiva la garantía hipotecaria en los supuestos siguientes:*

*1).- Si el TRABAJADOR deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de las prórrogas prevista en la cláusula Quinta del presente capítulo.*

***Sin perjuicio de lo anterior, el \*\*\*\*\* requerirá al TRABAJADOR el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorios en los términos que han quedado precisados en las estipulaciones tres y cuatro de la cláusula Tercera de este capítulo, así como los gastos de cobranza, en caso de ser procedentes”.***

La anterior transcripción entraña una de las obligaciones pactadas por las partes en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, ya que, se puede advertir con absoluta claridad que cada uno de los contratantes se obligó de la manera que quiso hacerlo en el citado contrato, a saber:

El accionante en el sentido de emitir requerimiento de pago a la deudora sobre las amortizaciones y pagos a que está obligada la última de los mencionados con motivo del multicitado crédito.

Lo que revela que debe imperar la observancia a uno de los principios que rigen en la celebración de los contratos, como lo es, que la voluntad de las partes es la máxima Ley en éstos, que los contratantes han de sujetarse al cumplimiento de lo expresamente pactado, y a las consecuencias que, según la





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

naturaleza del respectivo pacto jurídico, puedan generarse, esto conforme a lo dispuesto por el artículo 1671 del Código Civil vigente en el Estado, que dice al texto lo siguiente:

**"ARTICULO 1671.- 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.

**Por tanto, si el accionante, en la CLÁUSULA DÉCIMA, FRACCIÓN I, DEL ACTO JURÍDICO "B", del contrato de crédito base de la acción, antes transcrita, se obligó a que previo a la exigibilidad del cumplimiento de lo pactado ante autoridad judicial, debía actualizarse antes un requerimiento de pago a la demandada, entonces es ineludible que, previo a ejercer la acción hipotecaria que nos ocupa, debió demostrar que realizó el requerimiento de pago a la deudora, para establecer el incumplimiento de una obligación o la mora, y así considerar colmada una de las condiciones de la acción hipotecaria de que se trata.**

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 2004176; Instancia: Primera Sala; Décima Época Materias(s): Civil; Tesis: 1a./J. 64/2013 (10a.); Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 1, página 433; Tipo: Jurisprudencia, de la sinopsis siguiente:

**"CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS CELEBRADO ENTRE UN TRABAJADOR Y EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES DEBE REQUERIRSE EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR ANTES DE QUE PUEDA CONSIDERARSE QUE INCURRIÓ EN MORA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).** Si al celebrarse un contrato de mutuo con interés se establece una mecánica de pago, de acuerdo con la cual el patrón asume la obligación de realizar descuentos directos al salario del trabajador

acreditado, para enterarlos mensualmente al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, pero no se establece un lugar en el que el acreditado pueda cumplir con su obligación cuando por alguna razón (diversa a la prórroga) dicha mecánica no se realiza, cobra aplicación la regla general contenida en el artículo 1911 del Código Civil del Estado de México, abrogado mediante decreto publicado en la Gaceta del Gobierno de la entidad el 7 de junio de 2002, y conforme a la cual el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, lo que implica que el instituto acreedor debe constituirse en el domicilio del trabajador, a efecto de obtener el pago; por tal motivo, no puede tener aplicación la mora solvendi ex re, también conocida como mora automática, porque en todo caso, la que puede actualizarse es la mora solvendi ex personae, para lo cual es preciso que el acreditado incumpla con su obligación de pago a pesar de haber sido requerido por el acreedor. Así, aunque la regla general mencionada admite como salvedades que las partes hayan convenido otra cosa, que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, éstas no tienen aplicación, pues aunque las partes hayan pactado una mecánica de pago, si en ella no se prevé un domicilio específico en el que el acreditado pueda cumplir con su obligación cuando por alguna circunstancia esa mecánica no tenga operatividad, no puede considerarse que para ese supuesto específico las partes hayan convenido otra cosa; por otro lado, en atención a lo establecido en el texto de la ley, se tendría que concluir que cobra aplicación la regla general citada, pues al tratarse de un contrato de mutuo con interés, en donde lo prestado consiste en dinero, su restitución ante la falta de un lugar específico para tal efecto, de acuerdo con el numeral 2241, fracción II, del propio ordenamiento abrogado, debe realizarse en el domicilio del deudor; y, finalmente, tampoco cobra aplicación la salvedad relacionada con las circunstancias y la naturaleza de la obligación, porque teniendo en cuenta que el contrato de referencia permite concretar una prestación de carácter laboral a la par de que cumple con una función de tipo social, en tanto que a través de él, el trabajador accede a un crédito barato y suficiente para que él y su familia puedan gozar de una vivienda digna y decorosa, a efecto de que dichos derechos reconocidos a nivel constitucional e internacional no resulten lesionados, deben tenerse en cuenta las circunstancias que de facto pueden dar lugar a que el instituto considere que el trabajador ha incumplido con su obligación de pago, pues de no hacerlo se incurriría en el error de no considerar la existencia de casos en los que el patrón es quien incumple con la obligación de



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

realizar los descuentos o que aun habiéndolos realizado, no los reporte al instituto y, en consecuencia, ignorante de esa situación, el trabajador tampoco cubra los pagos directamente, por lo que ante la posibilidad de que ello ocurra, es preciso que el instituto requiera de pago al deudor en su domicilio, no sólo por la ausencia de un lugar específico para realizarlo, sino porque, además, de ser el caso que el patrón sea quien haya incumplido la obligación que para él derivase de la celebración del contrato, debe darse la oportunidad de que el trabajador, sin necesidad de entablar una controversia en su contra, pueda demostrar que ha cumplido con su obligación de pago.

Tesis de jurisprudencia 64/2013 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cinco de junio de dos mil trece".

También robustece a lo anterior la tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 164079; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: I.3o.C.827 C; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Agosto de 2010, página 2275; Tipo: Aislada, del rubro y texto siguiente:

**"DOCUMENTO QUE PRECISA UN ADEUDO Y RECUERDA AL DEUDOR QUE DEBE HACER SU PAGO. LA CERTEZA DE SU RECEPCIÓN Y SU CONTENIDO ES IDÓNEO PARA INTERRUPTIR LA PRESCRIPCIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1168, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.** Del artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal, se advierte que el común denominador de los supuestos ahí previstos para realizar un requerimiento de pago, es que debe haber certeza jurídica de que el deudor tuvo conocimiento fehaciente de que debe cumplir con su obligación. Sobre esa base, un caso análogo a los supuestos para interrumpir la prescripción, previsto en el artículo 1168, fracción II, del ordenamiento legal en cita, es la confesión que realice el deudor en el sentido de que recibió un documento en el que el acreedor le hizo saber que existe incumplimiento y que debe hacer el pago correspondiente, puesto que de dicho documento se advierte que el acreedor no abandonó su derecho y requirió indubitadamente el pago del adeudo, al existir certeza jurídica de que el deudor tuvo conocimiento fehaciente de que debe cumplir con su obligación, ante la actitud del acreedor de hacerle saber la existencia de su obligación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO".

Empero, del análisis de las actuaciones del presente juicio, no se advierte que, el accionante hubiere acreditado que requirió de pago a la deudora, lo que era necesario que efectuara antes de instar la acción hipotecaria que nos ocupa, porque para entender que la deudora se constituyó en mora, ha de quedar acreditado fehacientemente que se efectuó el requerimiento de pago, lo que implica que la deudora hubiere tenido pleno conocimiento de ese requerimiento, lo que lógica y naturalmente debe entenderse, si se tiene en cuenta que es a él a quien compete colmar la multicitada obligación de pago, entonces resulta indispensable el conocimiento personal y directo para poder lograr con posterioridad el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato basal de la acción.

En consecuencia, si no hay medio de prueba que revele el conocimiento personal y directo del requerimiento de pago por parte de la demandada luego, no está colmada la condición de la acción hipotecaria que la parte actora reclama en el presente juicio, y menos, si los únicos medios de prueba que la parte actora ofreció son:

1.- El certificado de adeudos de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, expedido por el Licenciado \*\*\*\*\*, gerente del área jurídica,

2.- La copia certificada del instrumento público número \*\*\*\*\*, Libro \*\*\*\*\*, de fecha dieciocho de marzo de dos mil nueve, pasada ante la fe del Notario Público Número 86, de la Ciudad de México, Distrito Federal, Licenciado \*\*\*\*\*, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, que otorgó el \*\*\*\*\*, a través de su Representante Legal, en favor del Licenciado \*\*\*\*\*, entre otros.

3.- La copia certificada de legajo de fecha cinco de noviembre de dos mil diecinueve, expedida por el Director de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en la que obra la escritura pública número \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, Página 2, del Protocolo del Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos,



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*celebrado el día dos de septiembre del año mil novecientos noventa y nueve, entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su carácter de acreedor y el C. \*\*\*\*\* en calidad de deudor o trabajador.*

4.- *Copia simple de actualización de créditos denominados en salarios mínimos, de fecha 9 de enero de 2019, y su anexo en copia simple.*

Documentos con los cuales, de ninguna manera se puede tener por colmada la exigencia que atañe a la condición de la acción de que, el accionante, hubiere requerido de pago a la demandada, para concluir que la deudora estuvo en posición de cumplir o no con lo pactado en el contrato base de la acción, y en su caso, de no efectuar el pago respectivo entender que la deudora se hubiere colocado en una posición de mora frente a las obligaciones pactadas en el multicitado contrato hipotecario, y ello es así porque en el caso del primero de los documentos a que se hace referencia en párrafos que anteceden, su objeto probatorio es revelar únicamente los adeudos que se hayan registrado derivado del respectivo historial crediticio; por ende, es evidente que no resulta apto para reflejar un requerimiento de pago en forma debida, por lo que atañe a la segunda documental, sólo constituye el documento público mediante el cual, el promovente del presente juicio acreditó su personalidad; la tercera, constituye el legajo de copias certificadas de las actuaciones que obran en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en la que, obra el contrato de crédito base de la acción, y las últimas, solo se trata de copia simple de actualización de créditos denominados en salarios mínimos, y su anexo en copia simple.

De esta guisa, se reitera, era necesario que el accionante acreditara que requirió de pago a la deudora, puesto que esa exigencia, se erige en una condición de la acción a colmar, previo a la exigibilidad en vía judicial, como ahora acontece. Al respecto, el citado requerimiento debe entenderse como el acto de intimar a una persona deudora en virtud de una exigencia de pago por parte del acreedor, para que aquella lo efectúe o, en su caso, quede constancia de la negativa u omisión de hacerlo;

es decir, entraña el primer medio o vía para reclamar de forma amistosa una deuda al deudor o moroso.

Por razón de lo anterior, el emplazamiento efectuado a la demandada en el presente juicio, tampoco cumple con la exigencia del requerimiento de pago aludido, porque si bien es cierto, produce todas las consecuencias de interpelación judicial, también lo es que, no puede tornar procedente la acción ejercitada dentro del presente procedimiento, porque no se acreditó el previo requerimiento a la parte demandada, dado que la obligación se hacía exigible en el momento en que se requería del pago a la deudora y mientras no se haya requerido a ésta, no puede nacer a la vida jurídica la acción, ya que el emplazamiento efectuado no puede servir de base para establecer el incumplimiento de una obligación o la mora.

**En corolario a lo anterior, es dable establecer que, la falta de pago en que el accionante apoya sus pretensiones, debió ser aparejada con el requerimiento de pago a la demandada en su domicilio, a efecto de que el actor Instituto, antes de presentar la demanda, estuviera en aptitud de saber sin lugar a dudas, si ésta le pagaba o no le pagaba las amortizaciones correspondientes al período reclamado; ello ante la falta de certeza del pago o del impago, la actora no estaba en condiciones de presentar la demanda en contra de la demandado hasta en tanto conociera con toda seguridad si ésta incumplió con su obligación de pago.**

Por lo que, en base a las razones expuestas en la presente sentencia y **ante la ausencia de una condición necesaria para el ejercicio de la acción, consistente en la falta de previo requerimiento de pago efectuado a la parte demandada, resulta innecesario entrar al estudio de la acción intentada.**

En consecuencia, **se dejan a salvo los derechos de la parte actora, que deriven del documento base de la acción, para que los haga valer en la forma y vía que corresponda.**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, y; 107, del Código Procesal, es de resolverse y así se;

### RESUELVE:

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Por las razones expuestas en la presente Considerativa de la presente sentencia y **ante la ausencia de una condición necesaria para el ejercicio de la acción, consistente en la falta de previo requerimiento de pago efectuado a la parte demandada, resulta innecesario entrar al estudio de la acción intentada.**

**TERCERO.-** En consecuencia, **se dejan a salvo los derechos de la parte actora, que deriven del documento base de la acción, para que los haga valer en la forma y vía que corresponda.**

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS**, Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA GARDUÑO JAIMES**, con quien actúa y da fe.

EGA/nmdg

La presente foja forma parte de la sentencia definitiva dictada dentro del expediente 10/2020, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por el \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos. CONSTE.-