



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 **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **355/2020** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** en su carácter de Cesionario de los derechos de crédito, contra *****, radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado, y:

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado con fecha primer de diciembre de dos mil veinte, compareció ante este juzgado, ***** en su carácter de Cesionario de los derechos de crédito, demandando en la vía Especial Hipotecaria a *****, las siguientes prestaciones:

a).- La declaración del vencimiento anticipado del Contrato Privado de Otorgamiento de Mutuo y Constitución de Garantía Hipotecaria que celebraron de una parte en su carácter de acreedor el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y por la otra en su calidad de deudora la C. *****, en su carácter de ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIA, el cual se hizo constar en Contrato Privado número XI-17-001-17722-1 de fecha 03 de enero de 1994, otorgado con fundamento en el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones bimestrales, a partir del día 30 de septiembre de 2013, con base a la facultad concedida a el suscrito conforme a lo estipulado en la Cláusula Octava del Contrato Privado de Otorgamiento de Mutuo y Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, en términos de lo establecido por el artículo 49 de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) el cual establece que los créditos que otorgue el instituto se rescindirán y se darán por vencidos anticipadamente, y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

b).- El pago de la cantidad de 86.13 VSMM (OCHENTA Y SEIS PUNTO TRECE) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$322,659.72 (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 72/100 MN), por concepto de SALDO INSOLUTO del Crédito; el cual fue aperturada por Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en su carácter de parte acreditante y dispuesta por la parte acreditada, ahora demandada conforme a lo establecido en la Cláusula Primera del contrato base de la acción.

c).- El pago de la cantidad de 37.06 VSMM (TREINTA Y SIETE PUNTO CERO SEIS) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$138,858.64 (CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUENTA Y OCHO PESOS 64/100 MN) por concepto de intereses ordinarios generados y no gados a razón de una tasa anual del 6% sobre saldos insolutos, en los términos de la Cláusula Primera del Contrato Privado de Otorgamiento de Mutuo y Constitución de Garantía Hipotecaria que detalle se especifica en los hechos de la demanda; intereses ordinarios que se han generado en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción y conforme a la cantidad ejercida y dispuesta por la parte acreditada; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

d).- El pago de la cantidad de 55.60 VSMM (CINCUENTA Y CINCO PUNTO SESENTA) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$208,287.96 (DOSCIENOS OCHO MIL DOSCIENOS OCHENTA Y SIETE PESOS 96/100 MN) por concepto de intereses moratorios generados y no pagados a razón de una tasa anual del 9% sobre cada amortización no pagada, en los términos de la Cláusula Tercera del Contrato Privado de Otorgamiento de Mutuo y Constitución de Garantía Hipotecaria que un detalle se especifica en los hechos de la demanda; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

e).- Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le reclamadas y no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto, por lo cual solicito y le demando que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida por el crédito



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

otorgado y que corresponda al ubicado DEPARTAMENTO 501, EDIFICIO D. NIVEL CUATRO, CONDOMINIO CEDROS. CONJUNTO HABITACIONAL EL POCHOTAL, EN EL MUNICIPIO DE JIUTEPEC. MORELOS, para que con el producto de la venta se pague a el suscrito en mi carácter de cesionario de los derechos de crédito.

f).- El pago de los gastos y costas que se originó con motivo del presente procedimiento.

Manifestó los hechos en los que sustenta su pretensión y, exhibió los documentos descritos en el acuse la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con número de folio **756**, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Mediante auto de fecha **tres de diciembre de dos mil veinte**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a *********, para que en el término de cinco días comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra, y toda vez que el domicilio del citado demandado se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado se ordenó girar el exhorto correspondiente.

3.- Con fecha **treinta de abril del año en curso**, el Actuario adscrito al Juzgado Primero Familiar del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos emplazó a la demandada *********, tal y como se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones.

4.- Por auto de **ocho de mayo de dos mil veintiuno**, previa petición de la parte actora y certificación secretarial, se tuvo por perdido el derecho que dejó de ejercitar la demandada ********* para dar contestación a la demanda entablada en su

contra, teniéndose por perdido su derecho para tal efecto, haciéndole efectivo el apercibimiento hecho en auto de **tres de diciembre de dos mil veinte**, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en el Tribunal Superior de Justicia del Estado; y por así permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar el sumario a la vista de la Juzgadora para dictar la sentencia definitiva en el presente asunto; misma que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA.

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, por así haberlo convenido las partes, en virtud de que en documento base de la acción consistente en el contrato privado número **XI-17-011-17722-1** de fecha **tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro**, de la cual se desprende que en la Cláusula ÚNICA, de las ESTIPULACIONES COMUNES que para la interpretación y cumplimiento del contrato, las partes se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales competentes de Estado de Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderle; lo anterior conformidad con lo dispuesto por los artículos 24 y 25 del Código Procesal Civil vigente.

Aunado, a que en el acuerdo de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, dictado por el Pleno Del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, en el punto de acuerdo número **SEXTO**. Se determinó que los Juzgados Civiles y ahora Familiares de Primero Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distritos



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

Judiciales, continuarán conociendo de los procedimientos que en materia civil, mercantil que actualmente tengan en trámite hasta su total conclusión, su ejecución e incluso hasta que sean turnados al archivo definitivo.

II.- LA VÍA

La vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado en concordancia con el artículo 68 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, pues corresponde a los Jueces de Primera Instancia del ramo civil, conocer de juicios de naturaleza civil; luego entonces, la vía elegida resulta la correcta.

III.- LEGITIMACIÓN.

En este apartado, es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, lo ha sostenido nuestro máximo Tribunal de Justicia, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales *sine cuan non* puede dictarse sentencia.

En esas condiciones, siendo la legitimación de las partes un presupuesto procesal, es procedente analizar de oficio por este Juzgado, tal como ha quedado sustentado en diversos criterios jurisprudenciales, sustentados por la autoridad Federal.

Al efecto es pertinente señalar que el artículo **191** del Código

Procesal Civil del Estado, precisa:

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

Del numeral en cita se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En este contexto, en la especie tenemos que la legitimación procesal del actor ***** en su carácter de Cesionario de los derechos de crédito, acreditó su personalidad, personalidad que acredito con la copia certificada de la escritura pública ***** de fecha dieciséis de julio de dos mli diecinueve; pasado ante la fe del Notario Público número Dos del Primera demarcación en el Estado de Morelos, relativa a la Cesión Onerosa de Créditos Derechos Crediticios, Litigiosas, Adjudicatarios y Derechos derivados de los mismo; a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil y de la que se advierte su capacidad legal para comparecer en juicio;



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

mientras que la demandada ***** , fue emplazado legalmente a juicio; sin que durante el mismo se haya acreditado alguna limitación en cuanto a su capacidad de ejercicio.

En ese sentido, en la especie, puede afirmarse válidamente que la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada.

Por cuanto a la legitimación en la causa, tenemos que en el presente asunto, la parte actora ***** en su carácter de Cesionario de los derechos de crédito, funda su acción en la **copia certificada de legajo**, expedida por el Encargado del Despacho de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que contiene el contrato privado número **XI-17-011-17722-1** de fecha **tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro** que contiene entre otros actos, el **otorgamiento de crédito mutuo con constitución de garantía hipotecaria**, que celebran por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, en su carácter de acreedor y por la otra ***** en su carácter de deudora.

Documental referida que tiene valor en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil, por tratarse de documento expedido por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley y que resulta eficaz para acreditar el acto jurídico que une a las partes, y del que se infiere el derecho de la actora para hacer valer los derechos y que del mismo emanan a su favor y las obligaciones a cargo de la referida demandada.

Quedando así plenamente acreditada la legitimación en la

causa de ambas partes; lo anterior no implica la procedencia de la acción ejercitada en el presente asunto, pues eso se dilucidará al momento de resolver sobre el fondo de la misma.

VI.- ACCIÓN.

Toda vez que la demandado *********, no compareció a juicio y no habiendo excepción ni cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora.

Ahora bien, en principio es oportuno señalar que el artículo 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

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

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

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

Asimismo, el artículo 624 de la ley en comento cita:



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

"REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: **I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;** **II.-** Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley, y; **III.- Que la escritura pública en que conste sea en primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.** Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero."

Ahora bien, en cuanto al *primer* y *tercer* requisito referidos, esta autoridad estima que se encuentran acreditados por lo siguiente:

En la especie, la parte actora exhibió **copia certificada de legajo**, expedida por Encargado del Despacho de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que contiene el contrato privado número **XI-17-011-17722-1** de fecha **tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro**, de la cual se desprende el **Mutuo con interés y constitución de garantía hipotecaria**, que celebran por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, en su carácter de acreedor y por la otra ********* en su carácter de deudor.

Documento que ha sido valorado en líneas anteriores, y que si bien resulto eficaz para acreditar la legitimación en la causa, también lo es que resulta eficaz, para acreditar los requisitos de procedibilidad para la acción especial hipotecaria.

Como se señaló con antelación, el actor para acreditar su acción cumple con lo dispuesto por el artículo 624 de la Ley antes citada, toda vez que el crédito otorgado consta en Copia certificada del **Contrato Privado de compraventa** número **XI-17-011-17722-1** de fecha **tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro**, de la cual se desprende el **Mutuo con interés y constitución de garantía hipotecaria**, que celebran por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, en su carácter de acreedor y por la otra ********* en su carácter de deudor; misma que en última instancia fue por **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, DERECHOS DERIVADOS DEL MISMO**, por la parte actora **ADJUDICATARIOS *******, que se protocolizara ante el Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, asentada en escritura pública número *********, volumen *********, de dieciséis de julio de dos mil diecinueve, documentos que no fueron impugnados o desvirtuados con medio de prueba alguna por la contraparte, al no haber comparecido a juicio a deducir sus derechos, y, ser además de carácter indubitadamente público, se le confiere valor probatorio pleno, en términos del artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

A lo anterior hace eco el criterio de tesis sostenida por los integrantes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que al rubro dicta lo siguiente:

Registro digital: 174234
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.3o.C.565 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Septiembre de 2006, página 1493



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

Tipo: Aislada

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA ES SUFICIENTE LA ESCRITURA PRIVADA DEBIDAMENTE REGISTRADA, CELEBRADA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996).

El artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anterior a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establece que se tratará 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; asimismo establece que para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil. Ahora bien, respecto del contenido literal de la frase "escritura debidamente registrada", no cabe la distinción entre escritura privada o pública, sino que comprende a ambas, toda vez que "escritura", en sentido amplio, es el papel o documentos en el que consta impreso algo, el papel con el que se justifica o prueba alguna cosa. Desde el punto de vista jurídico, es todo escrito o documento que se elabora con el fin de dejar constancia de algún acto jurídico. Por tanto, si bien es cierto que el ordenamiento procesal que contempla la tramitación especial del juicio hipotecario, exige como requisito indispensable para su tramitación que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse, teniendo como única excepción el contenido del artículo 469 del ordenamiento en cita que establece que cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro de la escritura correspondiente, también lo es que esa escritura atendiendo a las connotaciones antes destacadas de dicho vocablo podría ser pública o privada en términos de la legislación civil aplicable. Por otra parte, si bien es cierto que en términos de la legislación sustantiva, tratándose de inmuebles, su venta debía realizarse mediante escritura pública, así como que la hipoteca

debía otorgarse en escritura pública, también lo es que esas disposiciones de carácter general pierden vigencia ante la disposición especial contenida en el artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual establece la posibilidad de que los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles destinados a ser adquiridos por los trabajadores podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Luego, para que sea procedente el juicio especial hipotecario en estos casos basta que se presente escritura privada celebrada en términos del artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que ésta se encuentra debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 339/2006. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Everardo Maya Arias.

Ahora bien, por cuanto hace a la obligación por parte del adquirente y demandante *****, de hacer del conocimiento que el crédito hipotecario, que la demandada *****, celebró con el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, y que se obligó a cubrir mediante e contrato de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, éste fue adquirido por la actora mediante el CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS DERECHOS CREDITICIOS, LITIGIOSOS, ADJUDICATARIOS Y DERECHOS DERIVADOS DEL MISMO, que se protocolizara ante el Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, asentada en escritura pública número ***** volumen ***** de dieciséis de julio de dos mil diecinueve, el cual les fue notificado el **dos de octubre de dos mil**



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

veinte, tal y como se advierte de las copias certificadas del expediente **139/2020-2** relativo al **Procedimiento No contencioso**, del índice del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

En atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo 624 del Código Procesal invocado, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas en el documento exhibido como base de la presente acción, aceptando expresamente esa responsabilidad; aunado a lo anterior, cabe señalar que *********, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, no opuso excepciones, ni ofreció medio de prueba alguna que desvirtuara la acción intentada por el actor; no encontrándose además acreditado el cumplimiento respecto a la obligación de pago contraída con ésta; 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..."

Lo anterior, lleva a considerar a la que resuelve, declarar procedente la acción ejercitada por el actor *********, como consecuencia lógica de que la demandada no contestó la demanda instaurada en su contra ni hizo valer defensas y excepciones; por lo que, **se declara el vencimiento anticipado en términos de la Cláusula Octava del contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria** que consta del documento base de la acción, del cual se desprende que entre los actos jurídicos llevados a cabo dentro de la misma, contiene

el Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado por una parte entre el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su representante legal y por la otra con ***** documento del cual se desprende que el crédito otorgado por la actora, fue destinado para la adquisición del inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca, con las medidas y colindancias que se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

Al encontrarse acreditado el incumplimiento de la demandada por cuanto al pago de las obligaciones contraídas, que se diera a partir del **treinta de septiembre de dos mil trece**, en diferentes lapsos en la forma y términos que se precisaron anteriormente, y que se encuentran también en el certificado de adeudos, por el periodo del **treinta de septiembre de dos mil trece**, al **treinta y uno de octubre de dos mil veinte**, suscrito por el Contador Público **CÉSAR ÁLVAREZ PACHECO**, los cuales se dan por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones innecesarias; por consiguiente, el actor demanda el pago y cumplimiento de la cantidad de **\$322,956.72 (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 72/100 M.N.)** por concepto de principal o capital vencido, en virtud de que en el documento base de acción se establece un monto de 86.13 VSMM, (veces el salario mínimo mensual) vigente para la Ciudad de México, en tal virtud; **se condena a *******, a pagar a *********, la cantidad de **\$322,956.72 (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 72/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal o capital vencido del crédito otorgado y ejercido**, de acuerdo a lo pactado en la CLÁUSULA PRIMERA del Contrato



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

Base de la Acción, y que señala el monto por el que se abrió el crédito a la acreditada, a partir del **tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro**, al **treinta y uno de octubre de dos mil veinte**; por lo tanto, la cantidad reclamada tiene un sustento legal en el contrato de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CONSTITUCIÓN CON DE GARANTÍA HIPOTECARIA, base de la presente acción; debiendo cubrir la parte demandada la cantidad reclamada hasta el pago total del finiquito del crédito otorgado, máxime que el crédito que hoy se reclama en esta vía consta en escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, el que es de plazo cumplido y exigible en los términos pactados por la parte actora al no encontrar cumplido en los términos de lo pactado en el contrato de mérito.

Lo anterior se robustece con la tesis de Jurisprudencia emitida por la Primera Sala del Máximo Tribunal del País, la que al rubro dicta lo siguiente:

Registro digital: 2015702
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 121/2017 (10a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, página 390
Tipo: Jurisprudencia

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

En el Código de Comercio ni en otras leyes mercantiles se establece una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real (hipoteca), por lo que debe acudir a la legislación procesal civil respectiva y, en ese

aspecto, los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, y para Baja California prevén el juicio hipotecario como una acción que se ejerce en una vía especial a través de la cual, entre otros actos, podrá el acreedor solicitar el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice, para lo cual, deberá colmar, exclusivamente, dos requisitos: a) que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, salvo en el caso de documentos con el carácter de títulos ejecutivos; y, b) que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables; de ahí que fuera de estos dos requisitos, el acreedor no deberá satisfacer ningún otro para la procedencia de la vía especial hipotecaria como, por ejemplo, haber requerido el pago de la obligación incumplida al demandado en un domicilio determinado, previo al ejercicio de la acción.

Contradicción de tesis 28/2017. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 30 de agosto de 2017. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de tres votos en cuanto al fondo, de los Ministros José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ausente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Gabriela Eleonora Cortés Araujo.

Tesis y/o criterio contendientes:

El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 8463/98, sostuvo la tesis I.3o.C.171 C, de rubro: "VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. NO PUEDE EXIGIRSE EN ÉSTA, EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, SI NO SE DEMOSTRÓ EL REQUERIMIENTO QUE HAGA EL ACREDITANTE A LA ACREDITADA.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IX, mayo de 1999, página 1090, con número de registro digital: 194012.



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

El Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 529/2016, determinó que para la procedencia del juicio especial hipotecario, no es necesario que se acredite la negativa de éste de hacerlo para que se dé la mora y proceda el juicio, toda vez que sólo basta que se cumpla con los requisitos a que se refiere el artículo 457 del Código Civil para el Estado de Baja California, esto es, que el crédito conste en escritura pública que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que sea exigible.

Tesis de jurisprudencia 121/2017 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintidós de noviembre de dos mil diecisiete.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de diciembre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Asimismo, se condena a la demandada ***** a pagar los **Intereses Ordinarios no cubiertos**, causados desde el **treinta de septiembre de dos mil trece**, al **treinta y uno de octubre de dos mil veinte**, fecha en que la demandada ha dejado de cumplir con las obligaciones de pago pactadas con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES (INFONAVIT), por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados a razón de una tasa anual del **6% (SEIS POR CIENTO)** sobre el monto de crédito con los clientes que se señalan al saldo del mismo, lo que hace un total de **\$138,858.64 (CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 64/100 M.N.)** y los que se sigan venciendo hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la CLÁUSULA PRIMERA último párrafo del Contrato de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción, en favor de la parte actora
*****.

De igual manera, **se le condena al pago de los intereses moratorios generados y no cubiertos**, fecha en que la demandada incurrió y ha incurrido en mora, por concepto de intereses moratorios generados y no pagados a razón de una tasa anual del **9% (NUEVE POR CIENTO)** sobre cada amortización no pagada, en los términos del capítulo de estipulaciones numeral 3 (tres) del Contrato Privado de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria; los que hacen un total de **\$208,287.96 (DOSCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 96/100 M.N.)** y los que se sigan **venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada**, a la tasa legal establecida en los artículos 1518 y 1817 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previo a su condena, en ejecución de sentencia.

Concediéndole a la demandada *********, para el pago de las prestaciones reclamadas y acreditadas, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria de cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago al actor previa liquidación que se formule.

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



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 apoyo además de lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 104, 105, 106 y 623 del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos del considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora ***** en su carácter de Cesionario de los derechos de crédito, acreditó los requisitos necesarios para la procedencia de la acción especial hipotecaria, que hizo valer contra ***** quien no compareció a juicio.

TERCERO.- En consecuencia **se declara el vencimiento anticipado en términos de la Cláusula Octava del contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria** que consta del documento base de la acción, del cual se desprende que entre los actos jurídicos llevados a cabo dentro de la misma, contiene el Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado por una parte entre el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su representante legal y por la otra con ***** documento del cual se desprende que el crédito otorgado por la actora, fue destinado para la adquisición del inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca, con las medidas y colindancias que se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

CUARTO.- Se condena a *****, a pagar a *****, la cantidad de **\$322,956.72 (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 72/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal o capital vencido del crédito otorgado y ejercido**, de acuerdo a lo pactado en la CLÁUSULA PRIMERA del Contrato Base de la Acción, y que señala el monto por el que se abrió el crédito a la acreditada, a partir del **tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro**, al **treinta y uno de octubre de dos mil veinte**.

QUINTO.- Se condena a *****, a pagar los **Intereses Ordinarios no cubiertos**, causados desde el **treinta de septiembre de dos mil trece**, al **treinta y uno de octubre de dos mil veinte**, fecha en que la demandada ha dejado de cumplir con las obligaciones de pago pactadas con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES (INFONAVIT), por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados a razón de una tasa anual del **6% (SEIS POR CIENTO)** sobre el monto de crédito con los clientes que se señalan al saldo del mismo, lo que hace un total de **\$138,858.64 (CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 64/100 M.N.)** y los que se sigan venciendo hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la CLÁUSULA PRIMERA último párrafo del Contrato de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción, en favor de la parte actora *****.

SEXTO.- Se condena a *****, al pago de los **intereses moratorios generados y no cubiertos**, fecha en que la demandada incurrió y ha incurrido en mora, por concepto de intereses moratorios generados y no pagados a razón de una tasa anual del **9% (NUEVE POR CIENTO)** sobre cada amortización



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

no pagada, en los términos del capítulo de estipulaciones numeral 3 (tres) del Contrato Privado de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria; los que hacen un total de **\$208,287.96 (DOSCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 96/100 M.N.)** y los que se sigan **venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada**, a la tasa legal establecida en los artículos 1518 y 1817 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previo a su condena, en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena a *********, **se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.**

OCTAVO.- Se concede a la demandada *********, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria de cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago al actor previa liquidación que se formule.

NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS** Juez Octavo Familiar¹ de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante el Primer Secretario de

¹ Mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ceso la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; de igual forma, se ordenó que los juicios de conocimiento previo (civil y mercantil) se continuaran con su tramitación hasta su conclusión.

Acuerdos **Licenciado Yael Pérez Sánchez**, con quien actúa y da fe.

EGA/n

La presente foja y firmas en ella contenidas, forman parte íntegra de la **sentencia definitiva** dictada el veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, en los autos del expediente **355/2020** relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, **en contra de *******, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Octavo Familiar de primera instancia del primer distrito judicial en el Estado de Morelos.