



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 dos de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente **05/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderado legal *********, contra ********* y *********, en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, radicado en la Segunda Secretaría, y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito al que correspondió el folio 33, presentado el ocho de febrero de dos mil veintiuno, ante Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderado legal, demandando en la vía Ordinaria Civil de ********* y *********, las siguientes **prestaciones:**

"...A) LA RESCISIÓN Y COMO CONSECUENCIA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, contenido en el Capítulo Segundo de la Escritura Pública Número *********, Volumen CMXIX, Página 161 del Protocolo del Notario Público Número Uno de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, celebrado el día veintidós de julio del año dos mil once, 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 el ahora demandado ha incurrido en la causal de vencimiento anticipado que establece la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA INCISO C, de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo 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 correspondiente a 108.8910 veces salario mínimo mensual (VSM), por concepto de SUERTE PRINCIPAL O SALDO DE CAPITAL, adeudado al día 01 de noviembre del 2020, y que a la fecha corresponde a la cantidad de \$280,116.04 (DOSCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS 04/100 M.N.), sin embargo, dicha cantidad líquida, no es el monto final que en concepto de suerte principal los demandados deberán 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 DÉCIMA PRIMERA, de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato basal, por así haber sido pactada y aceptada por el demandado.

C).- El pago de la cantidad correspondiente a 64.2970 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES ORDINARIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2020, y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$165,263.87 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 87/100 M.N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa del interés del 10.0% (DIEZ PUNTO CERO POR CIENTO) anual, sobre el saldo del capital, 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 SEGUNDA NUMERAL 34 y Décima, de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo y Carta de Condiciones Financieras definitivas "Anexo B", (Foja 19) del contrato basal.

D).- El pago de la cantidad correspondiente a 5.1980 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES MORATORIOS devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos que se anexa al presente escrito, y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$13,360.52 (TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS 52/100 M.N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón de una tasa fija de interés del 14.2% (CATORCE PUNTO DOS POR CIENTO) anual, sobre el



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

saldo del capital, tasa que se obtiene de sumar a la tasa anual de interés ordinario (10.0%), la tasa anual del 4.2%, 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 SEGUNDA NUMERAL 33, y DÉCIMA SEGUNDA, de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo y Carta de Condiciones Financieras definitivas "Anexo B", (Foja 19) del contrato basal.

E).- El pago de la cantidad correspondiente a 10.9340 veces salario mínimo mensual (VSM), en concepto de CUOTAS MENSUALES DE APORTACIÓN AL FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGO, con relación a las 71 amortizaciones adeudadas al 01 de noviembre del 2020; y que a dicha fecha corresponde a la cantidad de \$28,103.88 (VEINTIOCHO MIL CIENTO TRES PESOS 88/100 M.N.), más aquellos que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, de conformidad con lo pactado en las Cláusulas Décima Novena, Segunda, numeral 14 de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato basal, 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.

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 del hoy demandado en el pago de sus amortizaciones, así como de la pérdida del poder adquisitivo de las cantidades no pagadas por el demandado, 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, y la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), 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 perjuicios, 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".

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 **quince de febrero de dos mil veinte**, se admitió en sus términos la demanda, se ordenó el traslado y emplazamiento a los demandados para que en el término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra, se les requirió para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial.

3.- Mediante diligencias de **catorce de abril de dos mil veintiuno**, respectivamente, se llevó a cabo el emplazamiento de los demandados, previo citatorio de ley, entendiéndose la diligencia con *********, hijo de los buscados.

4.- Por auto de **veintiuno de junio de dos mil veintiuno**, y previa a la solicitud hecha por el abogado patrono de la parte actora, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron los demandados ********* y *********, 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 **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en 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

que no fue posible 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 diez de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte correspondiente, admitiéndose las siguientes: LA CONFESIONAL a cargo de los demandados, las DOCUMENTALES PÚBLICAS, marcadas con los números 2 y 5, mismas que en este apartado se dan por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de evitar repeticiones inútiles y con las mismas, se ordenó dar vista a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho conviniera; 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 **quince de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que, ante la incomparecencia injustificada de los demandados, se les declaró **confesos** de las posiciones que fueron calificadas de legales, y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó al periodo de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora, se declaró 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.

8.- Por auto de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno, se dejó sin efecto legal alguno la citación para sentencia ordenada en autos, para el efecto de que la fedataria adscrita a este juzgado realizara una inspección judicial en los autos del expediente 416/2017, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, respecto del cual los demandados hicieron del conocimiento que fungen como tales en dicho juicio especial hipotecario por virtud de una demanda entablada por la aquí parte actora.

9.- En fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno, la fedataria adscrita a este juzgado, realizó la diligencia de inspección ordenada en autos, y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva el presente asunto, lo que se hace 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 Vigor¹, toda vez que mediante el presente juicio se ejercita una pretensión de carácter real sobre un inmueble y del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, se desprende del capítulo de cláusulas generales, en la cláusula tercera, que las partes se someten a la jurisdicción del Distrito Federal o del Tribunal competente en donde se ubique el bien inmueble objeto de la escritura, el cual se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgado; de igual forma, la

¹ **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...;



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

vía elegida es la correcta de conformidad con el artículo 349 del mismo Ordenamiento Legal², 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.

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 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.- 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 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

²349.- 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.

de Apoderado Legal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento público número 129,034, Libro 3,298, de fecha dieciocho de junio de dos mil veinte, pasada ante la fe del Notario Público Número 60, de la Ciudad de México, Licenciado *****, asociado del Licenciado *****, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, que otorgó el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), 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 **veintidós de julio de dos mil once.**

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 INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), del crédito de apertura con constitución de garantía hipotecaria a favor de ***** y ***** , y se infiere también la legitimación pasiva de los demandados, quienes fueron debidamente emplazados



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

previo citatorio en fecha catorce de abril de dos mil veintiuno, entendiéndose la diligencia con *****, hijo de los buscados; acto procesal que reviste las formalidades establecidas en el artículo 131 del Código Procesal Civil en vigor; lo anterior, sin perjuicio del 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.- En ese orden de ideas y debido a que en la especie no se encuentra pendiente por resolver incidente alguno; se procede al estudio de la acción principal que hizo valer la parte actora y tomando en consideración las prestaciones que hizo valer la parte actora en este asunto, marcadas con los incisos A), B) C), D), E) y F), debemos atender lo que dispone el artículo 1707, del Código Sustantivo de la materia, mismo que nos hace referencia, respecto a los presupuestos y procedencia de la rescisión de los contratos, siendo uno de ellos el incumplimiento del contrato, ahora bien, la parte actora solicita la pretensión antes citada, en razón de que los demandados ***** y *****, no han cumplido oportunamente con sus obligaciones contractuales de pago del citado crédito y sus intereses, dejando de cubrir los pagos

correspondientes, tal y como se evidencia del certificado de adeudos que se exhibe, del que se desprende que los demandados incumplieron las amortizaciones correspondiente al bimestre marzo/abril, siendo la fecha del último pago del bimestre mencionado el día dieciocho de mayo de dos mil quince; actualizándose con ello la hipótesis prevista en la **cláusula Vigésima Primera, inciso C**, de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato basal, que en lo conducente establece como una de las causales de vencimiento anticipado del crédito, la omisión de dos pagos y en la especie transcurrieron más de dos omisiones en los pagos de las amortizaciones; bajo este orden de ideas, se advierte que la parte actora, primeramente acredita la relación contractual que la une con los hoy demandados ***** y ***** , a través del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria número ***** de fecha **veintidós de julio de dos mil once**, del cual se aprecia que fue celebrado por las partes intervinientes en este asunto, y acredita la falta de pago con la documental privada consistente en certificación de adeudos de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, expedida por ***** , Gerente de Recaudación Fiscal; documental privada, respectivamente, con la cual se le dio vista a los demandados al momento de correrles traslado y emplazarles a juicio, sin embargo, por auto de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se les tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron al no haber contestado la demanda entablada en su contra, por tanto, y al no haber hecho manifestación alguna en torno a dicha documental, en términos de 444 y 490 de la Ley adjetiva Civil³, se le concede valor probatorio,

³ **444.-** Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción.



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

puesto que como se ha dicho, la accionante acredita de manera fehaciente el incumplimiento de pago de los demandados.

Asimismo, la accionante para acreditar su acción, ofreció la confesional a cargo de los demandados ***** y ***** , quienes al no haber comparecido sin justa causa al desahogo de dicha probanza, se les declaró confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales, admitiendo fictamente en su perjuicio y de manera medular, lo siguiente:

*"Que firmaron la escritura pública número ***** , Volumen CMXIX, Página 161, del Protocolo del Notario Público Número Uno, de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que al día uno de noviembre de 2020, reconocen adeudar la cantidad correspondiente a 108.8910 veces salario mínimo mensual (VSM), por concepto de SUERTE PRINCIPAL O SALDO DE CAPITAL, la cantidad correspondiente a 64.2970 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES ORDINARIOS, y la cantidad de 5.1980 veces salario mínimo mensual (VSM) por concepto de INTERESES MORATORIOS, que han sido requeridos de pago y no cuentan con documento que acredite su pago".*

Medio de prueba al que se le otorga **valor probatorio pleno**, con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que, al aceptar la existencia del contrato base de la presente acción, dicha probanza perjudicó a los intereses de la parte demandada, y adquiere pleno valor probatorio, para robustecer que, se obligaron al pago del contrato de crédito hipotecario base de la acción, así como al pago de los accesorios, y el vencimiento del plazo para el pago del crédito, por incurrir en la hipótesis contenida en la Clausula Vigésima primera INCISO C, de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato basal.

En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

Así también, se dio vista a los demandados con la documental consistente en contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria número *********, de fecha **veintidós de julio de dos mil once**, por tanto, en términos de los dispositivos 437, 444, 490 y 491 de la Ley adjetiva Civil⁴, se les concede valor probatorio, acreditando con ello la existencia de la relación contractual que hay entre las partes, así como un adeudo por parte de los demandados que da origen a la rescisión del contrato en comento que esta vía se reclama; luego entonces, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra dentro del término legal concedido, se les tuvo por acusada la rebeldía, por tanto, se encuentran en la hipótesis que refiere el numeral 368 del

⁴ **437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes. Por tanto, son documentos públicos: I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas; II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete; III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos dependientes del Gobierno Federal, del Estado de Morelos, del Distrito Federal, de las otras Entidades Federativas o de los Ayuntamientos; IV.- Las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los Oficiales del Registro Civil, respecto de constancias existentes en los libros correspondientes; V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces, con arreglo a Derecho; VI.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, y de universidades, siempre que su establecimiento estuviere aprobado por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren; VII.- Las actuaciones judiciales de toda especie; VIII.- Las certificaciones expedidas por corredores públicos titulados con arreglo al Código de Comercio; y IX.- Los demás a los que se reconozca ese carácter por la Ley. Los documentos públicos procedentes del Gobierno Federal harán fe sin necesidad de legalización de la firma del funcionario que los autorice. Para que hagan fe, en la República, los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán presentarse debidamente legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares, en los términos que establezcan los Tratados y Convenciones de los que México sea parte y la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano y demás disposiciones relativas. En caso de imposibilidad para obtener la legalización; ésta se substituirá por otra prueba adecuada para garantizar su autenticidad.

444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

491.- Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.



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

Código Adjetivo Civil⁵, se les tiene por confesados de los hechos de la demanda que dejó de contestar, por lo que aceptan la relación contractual que los une con la parte actora, así también, como el adeudo que tienen con la actora lo que da como consecuencia la rescisión del contrato antes referido.

V.- Por lo antes expuesto y advirtiéndose del caudal probatorio, que existe la relación contractual entre las partes, acreditando la parte actora que en efecto la parte demandada con el certificado de adeudos de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, expedida por ***** , Gerente de Recaudación Fiscal, del que se desprende que los demandados incumplieron las amortizaciones correspondientes al bimestre marzo/abril, siendo la fecha del último pago del bimestre mencionado el día dieciocho de mayo de dos mil quince; con lo que se actualizó la hipótesis prevista en la cláusula Vigésima Primera del contrato base de la acción, en la que las partes establecieron que como una de las causales de vencimiento anticipado, la omisión de dos pagos; por lo que, al no haber acreditado los demandados que la parte actora le haya otorgado prórroga alguna en el curso de las amortizaciones que fueron omitidas, no obstante de que correspondió a éstos la carga de la prueba para desvirtuar lo aseverado por la actora; en consecuencia; la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, acreditó el ejercicio de su acción, **por tanto, se**

⁵ **368.-** Declaración de rebeldía y presunciones sobre la no contestación de la demanda. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento. Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo. Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable. Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

declara la rescisión y el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual consta en contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria número *********, de fecha **veintidós de julio de dos mil once**, plasmado en la escritura antes mencionada, en virtud del incumplimiento en el pago.

En relación a las pretensiones marcadas con los incisos B), C) y D), consistentes en el pago de la suerte principal, el pago de los intereses ordinarios y moratorios, las mismas son procedentes, en razón de que el segundo párrafo del artículo 49 de la Ley del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), al utilizar la frase "*viviendas financiadas directamente por el instituto*", distingue entre las que fueran construidas con recursos propios del Fondo Nacional de la Vivienda y las que con motivo del otorgamiento de un crédito pudiera adquirir el trabajador de un tercero, sean nuevas o usadas, como lo dispone el artículo 41 del citado Ordenamiento. Por tanto, es incuestionable que las reglas especiales de rescisión con consecuencia de vencimiento anticipado, así como el pago de los saldos insolutos del crédito, el monto de los intereses ordinarios y moratorios devengados, son aplicables a los contratos de crédito para adquisición de casas habitación que no hubiesen sido financiadas directamente por el propio Instituto; por tanto, se puede apreciar del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria número *********, de fecha veintidós de julio de dos mil once, que se llevaron a cabo en dicho instrumento dos actos jurídicos, es decir, el contrato de compraventa que celebran por una parte como vendedora *********, y por la otra parte como compradora *********; así como el contrato de otorgamiento de crédito simple garantía hipotecaria que celebran por una parte en su carácter de acreedor el



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

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y de otra parte ***** y ***** , en su calidad de "EL TRABAJADOR" y deudora solidaria, respectivamente; deduciéndose de lo anterior, que el inmueble que adquirió ***** , lo fue como bien podemos advertir del contrato base de la presente acción, de los considerados como de los adquiridos por el trabajador a un tercero, sean nuevas o usadas, como lo dispone el artículo 41 del citado Ordenamiento; sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 2019909; Instancia: Primera Sala; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: 1a./J. 33/2019 (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo II, página 906; Tipo: Jurisprudencia, de la sinopsis siguiente:

"CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT. LA RESCISIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 49, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY RESPECTIVA, CONSTITUYEN UNA SOLA ACCIÓN.

El artículo 49, párrafo primero, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al establecer que los créditos que otorga el Instituto "se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente", cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos, no hace referencia a dos acciones diferenciadas e incompatibles entre sí, sino que atendiendo al postulado del legislador racional, debe entenderse que en dicha disposición la rescisión es considerada como una forma de terminación de las condiciones originalmente pactadas en el contrato de crédito para hacerlo exigible de inmediato; por lo cual, en esta norma especial, la rescisión da lugar al vencimiento anticipado del crédito, de modo que pueden verse como una unidad de acción. Lo anterior es así, porque aunque en el derecho común la rescisión implica la terminación del vínculo de reciprocidad existente entre las partes y que éstas ya no estén obligadas al cumplimiento de lo convenido, a diferencia del vencimiento anticipado previsto en los créditos mercantiles que implica la exigibilidad inmediata de la obligación de pago, lo cierto es que tratándose de los créditos otorgados por el infonavit, distintos a los aplicados para la adquisición de vivienda financiada

directamente por dicho Instituto, se tiene una norma especial en que la rescisión tiene la consecuencia del vencimiento anticipado del crédito, como igualmente ocurre con los créditos refaccionarios y de habilitación o avío que, con los créditos otorgados por aquél, comparten la característica de ser créditos de destino o con un fin legalmente asignado, cuya violación genera exactamente la misma consecuencia de la rescisión y vencimiento anticipado de la obligación, como se advierte de los artículos 327 y 328 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Tesis de jurisprudencia 33/2019 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de diez de abril de dos mil diecinueve.

Esta tesis se publicó el viernes 24 de mayo de 2019 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 27 de mayo de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013”.

Consecuentemente, es **procedente condenar** a la demandada ***** y *****, en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, la cantidad de **108.8910 veces salario mínimo mensual (VSM)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL O SALDO DE CAPITAL**, adeudado al día 01 de noviembre del 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, expedida por *****, Gerente de Recaudación Fiscal; monto que se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General vigente en el Distrito Federal (Ahora Ciudad de México), de conformidad con lo pactado en la Cláusula Décima Primera de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

Asimismo, se **condena** a los demandados ***** y *****, en su carácter de deudor y deudora solidaria,



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

respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, al pago de la cantidad de **64.2970 veces salario mínimo mensual (VSM)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos de fecha de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, expedida por *********, Gerente de Recaudación Fiscal; más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, a razón de una tasa de interés del 10.0% (Diez punto cero por ciento), anual sobre saldos insolutos, tomando como base el Salario Mínimo Mensual vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA, NUMERAL 33 y DÉCIMA de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, y Carta de Condiciones Financieras Definitivas "Anexo B".

Por cuanto a los intereses moratorios, se **condena** a los demandados ********* y *********, en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, al pago de la cantidad de **5.1980 veces salario mínimo mensual (VSM)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2020, tal y como se desprende de la certificación de adeudos de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, expedida por *********, Gerente de Recaudación Fiscal; más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo,

previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, a razón de una tasa del 14.2% (Catorce punto dos por ciento), anual, tomando como base el Salario Mínimo Mensual vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA, NUMERAL 34 y DÉCIMA SEGUNDA de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, y Carta de Condiciones Financieras Definitivas “Anexo B”.

Tocante a las cuotas mensuales de aportación al fondo de protección de pago, se **condena** a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, el pago por concepto de cuotas mensuales de aportación al fondo de protección de pago, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA, NUMERAL 14 y DÉCIMA NOVENA de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

Concediéndole a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa; no obsta a lo anterior patentizar que, es improcedente en esta resolución hacer efectiva la garantía hipotecaria otorgada por los demandados, atendiendo a que, las pretensiones reclamadas por el actor en el presente juicio ordinario, tienen



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 carácter de personales, y no reales, como acontece en el juicio especial hipotecario, cuya finalidad es hacer efectiva la garantía real otorgada para asegurar el pago.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 161077; Instancia: Primera Sala; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: 1a./J. 91/2011; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Septiembre de 2011, página 546; Tipo: Jurisprudencia, de la sinopsis siguiente:

"HIPOTECA. NO ES JURÍDICAMENTE VÁLIDO ORDENAR SU EJECUCIÓN EN LA SENTENCIA DEFINITIVA QUE RESUELVE LA ACCIÓN PERSONAL INTENTADA EN EL JUICIO ORDINARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

El artículo 669 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, prevé las hipótesis de procedencia de la vía especial hipotecaria, cuya finalidad es hacer efectiva la garantía real otorgada para asegurar el pago. En los casos en los que el acreedor tiene a su favor un crédito con garantía hipotecaria y pretende obtener el pago del adeudo, puede hacerlo a través de las diversas vías establecidas por el legislador, según la finalidad que persiga; así, si su voluntad se limita a obtener el pago del crédito, puede ejercer las acciones personales mediante juicio ordinario o ejecutivo, pero, si pretende hacer efectiva, desde luego, la garantía otorgada, habrá de intentar necesariamente la vía hipotecaria que, en el caso del artículo 669 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, prevé el plazo de caducidad de un año. Ahora bien, la circunstancia de que llegue a caducar la vía no significa que el acreedor pierda la garantía real hipotecaria otorgada a su favor, pues quedan a salvo sus derechos de hacerla efectiva en otro juicio diverso en la etapa procesal oportuna; sin que ello signifique que, en la sentencia definitiva que resuelva una acción personal, el juez pueda ordenar la ejecución de la garantía, pues tal manera de proceder puede afectar derechos de terceros, toda vez que no se tiene la certeza de que exista identidad con la persona que haya sido condenada al pago y la que aparezca como titular del bien raíz en el folio real; en todo caso, debe entenderse que dicha garantía puede hacerse efectiva en la etapa de ejecución de sentencia.

Contradicción de tesis 54/2011. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Quinto, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 29 de junio de 2011. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mireya Meléndez Almaraz.

Tesis de jurisprudencia 91/2011. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha seis de julio de dos mil once".

Respecto a los **daños y perjuicios** solicitados por la actora, estos resultan improcedentes, en virtud de que, si bien, el contratante que falte al cumplimiento del contrato, será responsable de los daños y perjuicios, como así lo previene el artículo 1719 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que, en lo conducente, dispone que el contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la substancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito, a los que aquél de ninguna manera haya contribuido; sin embargo de las pruebas aportadas por el actor no se justifica la causación de daños y perjuicios, por lo que es improcedente dicha prestación.

Tocante a la prestación marcada con el inciso **G)** y en virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada ***** y *****, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se les condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de esta sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, y; 107, del Código Procesal⁶, es de resolverse y así se;

⁶ **96.-** Las resoluciones judiciales son: **...IV.-** Sentencias definitivas. **101.-** Las sentencias definitivas son las resoluciones que deciden la controversia principal del litigio, se dictarán dentro del plazo de quince días de haber sido puestos los autos a la vista de las partes para sentenciar. **104.-** Todas las resoluciones de Primera y Segunda Instancia serán autorizadas por los Magistrados o Jueces que las dicten con firma entera y por la del Secretario correspondiente. **105.-** Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **106.-** Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: **I.-** Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; **II.-** Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; **III.-** A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; **IV.-** Cuando sean varios los



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

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.- La parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su representante legal, acreditó el ejercicio de su acción y los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, incurrieron en rebeldía, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara la rescisión y el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual consta en contrato de otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria número 1711047339, de fecha veintidós de julio de dos mil once, por lo expuesto en la presente resolución.

CUARTO.- Se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, la cantidad de **108.8910 veces salario mínimo mensual (VSM)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL O SALDO DE CAPITAL**, adeudado al día 01 de noviembre del 2020; monto que se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo General vigente en el Distrito

puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; **V.-** Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; **VI.-** En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, **VII.-** El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **Artículo 107.-** Presunción de legalidad de las resoluciones judiciales. Toda resolución judicial, una vez firmada, tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado con conocimiento de causa del Juez o Magistrado que la debe dictar, según la forma prescrita por la Ley y por órgano competente.

Federal (Ahora Ciudad de México), de conformidad con lo pactado en la Cláusula Décima Primera de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

QUINTO.- Se **condena** a los demandados ********* y *********, en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, al pago de la cantidad de **64.2970 veces salario mínimo mensual (VSM)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2020; más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, a razón de una tasa de interés del 10.0% (Diez punto cero por ciento), anual sobre saldos insolutos, tomando como base el Salario Mínimo Mensual vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA, NUMERAL 33 y DÉCIMA de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, y Carta de Condiciones Financieras Definitivas "Anexo B".

SEXTO.- Se **condena** a los demandados ********* y *********, en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, al pago de la cantidad de **5.1980 veces salario mínimo mensual (VSM)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** devengados y no cubiertos, generados al día 01 de noviembre de 2020; más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, previa liquidación que



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

al efecto se formule en ejecución de sentencia, a razón de una tasa del 14.2% (Catorce punto dos por ciento), anual, tomando como base el Salario Mínimo Mensual vigente en la fecha de su liquidación, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA, NUMERAL 34 y DÉCIMA SEGUNDA de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, y Carta de Condiciones Financieras Definitivas "Anexo B".

SÉPTIMO.- Se **condena** a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, a pagar a la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, el pago por concepto de **CUOTAS MENSUALES DE APORTACIÓN AL FONDO DE PROTECCIÓN DE PAGO**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, de conformidad con lo estipulado en la CLÁUSULA SEGUNDA, NUMERAL 14 y DÉCIMA NOVENA de las Condiciones Generales de Contratación que forman parte integral del Capítulo Segundo del contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

OCTAVO.- Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

NOVENO.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **F)**, relativa al pago de daños y perjuicios, no es procedente condenar a la parte demandada al pago de la

misma, toda vez que no se justificó la causación de los mismos.

DÉCIMO.- Se condena a los demandados al pago de gastos y costas originados en esta instancia, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de esta sentencia.

DÉCIMO PRIMERO.- 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 el dos de diciembre de dos mil veintiuno, dentro del expediente 05/2021, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal *****, contra ***** y *****, en su carácter de deudor y deudora solidaria, respectivamente, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos. CONSTE.-