



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, treinta y uno de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **1840/2020** antes **642/2016**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el *********, por conducto de su Apoderada Legal, contra ******* y *******, sumario que se tuvo por radicado ante este Juzgado mediante auto de **trece de agosto del dos mil veinte**; y, que fue emitido en atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **“POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”**, publicado en el Boletín número **3737, el siete de agosto del dos mil veinte**, radicado en la Tercera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O S

1. Mediante escrito presentado con fecha **quince de agosto del dos mil dieciséis**, ante la Oficialía de Partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, con folio **750**, compareció el *********, por conducto de su Apoderada Legal, demandando de ******* y *******, las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

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



PODER JUDICIAL

2. Por auto de **diecisiete de agosto del dos mil dieciséis**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados ***** y ***** , para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra; emplazamiento que tuvo verificativo el día **tres de noviembre del dos mil veinte**.

3. En atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **“POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”**, publicado en el Boletín número **3737**; este Juzgado emitió auto de **trece de agosto del dos mil veinte**, por el que se tuvo por radicado el expediente en que se actúa, ordenándose notificar lo anterior a las partes.

4. En virtud que los demandados ***** y ***** , no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del plazo que le fue concedido, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efecto mediante Boletín Judicial que edita en el H. Tribunal Superior de Justicia; por lo que, al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS



PODER JUDICIAL

I. COMPETENCIA. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo establecido por los artículos **18, 26, 29 y 34** fracción **II**, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado, así como a lo pactado por las partes en la cláusula **CUARTA** del apartado relativo a **CLAUSULAS GENERALES** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número *********, de fecha dieciocho de noviembre del dos mil once, pasada ante la Fe de Notario Público número Cinco y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. La vía elegida por la Apoderada Legal del *********, es la procedente atentó a lo dispuesto por los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues en ese sentido, el primer precepto legal en cita, dispone:

“ARTICULO 623. *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantiza. 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 pública 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”.*

ARTÍCULO 624.- *Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos.*

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



PODER JUDICIAL

- I. *Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía.*
- II. *Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y,*
- III. *Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad".*

Preceptos legales de los que se deduce que la vía elegida por la parte actora, es la procedente, toda vez que del escrito inicial de demanda, se advierte que pretende el pago del crédito garantizado mediante hipoteca, en términos del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenido en la Escritura Pública número *****, de fecha dieciocho de noviembre del dos mil once, misma que cumple con los requisitos que prevé el numeral **437** fracción **I** del Código Procesal Civil en vigor, por lo que se le concede pleno valor probatorio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **491** del mismo ordenamiento legal.

III. LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

En este orden de ideas, por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se



PODER JUDICIAL

cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Así las cosas, la doctrina ha diferenciado entre legitimación en el proceso y legitimación en la causa, la primera se refiere al presupuesto procesal concerniente a la capacidad para comparecer a juicio, en cambio, la segunda se refiere al derecho que le asiste al promovente para obtener sentencia favorable, esto es, mientras la primera figura atañe al procedimiento y a las cuestiones de personalidad, la segunda de ellas al fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial emitido por el máximo Tribunal de la Nación que bajo el rubro cita:

Época: Novena Época

Registro: 196956

Instancia: Segunda Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta

Tomo VII, Enero de 1998

Materia(s): Común

Tesis: 2a./J. 75/97

Página: 351



LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la

tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

PODER JUDICIAL

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



PODER JUDICIAL

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

En ese tenor, el artículo **179 y 191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

“ARTICULO 179.- Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”.

“ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal. 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos...”.

En el presente caso, La parte actora *****, por conducto de su apoderada legal para acreditar su legitimación procesal activa, exhibió la documental consistente en: Escritura Pública número *****,

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



PODER JUDICIAL

de fecha dieciocho de noviembre del dos mil once, pasada ante la Fe de Notario Público número Cinco y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta Contrato de

Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, donde aparecen como contratantes el *****, y *****, en su calidad de “Trabajador Uno”, y *****, en su calidad de “Trabajador Dos”; copia certificada de Escritura Pública número *****, de fecha doce de octubre del dos mil doce, pasada ante la fe de la Notario Público Número Ochenta y Seis del Distrito, Federal, que contiene el Poder Limitado que otorga el *****, entre otros a favor de *****

Documentales que valoradas de conformidad con lo dispuesto por el artículo **437** fracción **I y III**, en relación con el **491** del Código Procesal Civil, tiene pleno valor probatorio; por lo tanto, con dichos instrumentos queda acreditada la legitimación activa de la parte actora *****, por conducto de su Apoderada Legal para hacer valer la acción que pretende contra ***** y *****, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

IV. RESOLUCIÓN DE FONDO DEL PRESENTE ASUNTO. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede con el análisis de la cuestión principal planteada por la parte actora *****, por conducto de su Apoderada Legal, quien demanda de ***** y *****, las siguientes prestaciones:

“**A).**.- La declaración Judicial que emita su señoría en el sentido de declarar **VENCIMIENTO ANTICIPADO del plazo para el pago total del crédito** otorgado a los demandados, a los **CC. ***** y *******, y a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento del demandados a su obligación de pago contraída en el contrato base de la acción, lo cual



PODER JUDICIAL

quedará debidamente acreditado durante la secuela procesal.

B).- El pago de la cantidad de ***** Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 30 de JUNIO de 2016 a la cantidad de \$***** por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 30 de JUNIO de 2016, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo.

C).- El pago de la cantidad de ***** Veces el **Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal** equivalente al día 30 de JUNIO de 2016 a la cantidad de \$***** por concepto de Interés Ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy demandado. Prestación exigida conforme con el contrato base de la acción, cantidad que se acredita con el certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello en donde señala los intereses ordinarios no cubiertos cuyo cómputo es hasta el día 30 de JUNIO de 2016, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

D).- El pago de los **intereses moratorios** no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que se cuantificarán en ejecución de sentencia y a razón y **calculado a razón de 10.2%**, de acuerdo a lo establecido en el documento base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente asunto.

E).- La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de **hacer efectiva la garantía hipotecaria** constituida en favor de nuestra representada, en el contrato base de la acción, **únicamente para el caso de que la parte demandada no cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.**

F).- El pago de los gastos y las costas que con motivo del presente juicio se originen”.

Al efecto, acorde a la acción que se examina, se enuncia la hipótesis legal prevista por el ordinal **2350** del Orden Sustantivo Civil, que establece:

“...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”.

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



PODER JUDICIAL

En tanto el artículo **2367** dispone:

“...Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes”.

Ahora bien, el artículo **623** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos en aplicación, dispone:

“...Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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”.

El numeral **624** del ordenamiento legal en cita establece:

“...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 primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Igualmente, se torna citable el contenido literal del numeral **633** que prescribe:

“...Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”.



PODER JUDICIAL

Analizados los requisitos establecidos por los preceptos legales antes citados, así como las constancias que obran en autos, se colige que se encuentra actualizada la hipótesis contenida en dichos ordenamientos legales, es decir, el crédito que se reclama en el presente juicio consta en la Escritura Pública número *****, de fecha dieciocho de noviembre del dos mil once, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con fecha treinta de mayo del dos mil doce.

Documental a la que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil aplicable al presente caso, y con el cual el promovente acredita los extremos normativos del artículo **624** del citado Ordenamiento Legal, así como la particularidad especial de que el crédito es de plazo cumplido conforme a lo pactado por las partes en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de las “Condiciones Generales de Contratación” del contrato base de la acción. Lo que a juicio de la suscrita Juez se considera suficiente para determinar que la parte actora justificó la acción hipotecaria deducida en el presente juicio, al haberse incumplido con los pagos mensuales oportunos respecto del crédito otorgado a la demandada en el tiempo y modo convenidos.

Ahora bien, en la **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS DEL CRÉDITO A OTORGAR POR EL INFONAVIT**, se desprende que el Monto (en pesos) del Crédito Otorgado, fue la cantidad de \$*****, equivalente en VSMM a *****

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



En este orden de ideas, al haberse cumplido con las exigencias de los preceptos que se citan en párrafos que anteceden, se justifica el derecho de la

PODER JUDICIAL parte actora para ejercitar su pretensión toda vez que refiere que la demandada ha incumplido con sus obligaciones de pago.

Ahora bien, en el presente caso la actora para acreditar sus manifestaciones exhibió Certificado de Adeudo de fecha **veintiuno de julio del dos mil dieciséis**, expedido por el Licenciado ***** Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Morelos del *****; en el que si bien, consta que el monto de otorgamiento de crédito lo fue por ***** veces el salario mínimo mensual, lo que resulta contrario a lo estipulado en la **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS** del contrato base de la acción, en la que se estipuló que el INFONAVIT otorgó al trabajador (demandado) un crédito equivalente a ***** veces el “SALARIO MÍNIMO MENSUAL”; igualmente, de la prestación marcada con el inciso **B)** se advierte que la parte actora por conducto de su apoderada legal, reclamada como suerte principal la cantidad de ***** (***** veces el salario mínimo mensual, y si bien, se estipulo que el saldo del crédito se ajustaría cada vez que se modificarán los salarios, incrementándose en la misma proporción en que se aumentara el salario mínimo general diario en el Distrito Federal, como se desprende de la cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, de las “CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN”, de lo que se deduce que lo único que variaría para su cálculo es el salario mínimo, en la medida que aumentara éste, no así se incrementarían las veces salario mínimo bajo las

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



PODER JUDICIAL

cuales se otorgó el referido crédito; por ende, si bien la autoridad federal sostiene que el estado de cuenta a que se refiere el artículo **68** de la Ley de Instituciones de Crédito, hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales, sin embargo, también, refiere que el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados.

En este orden de ideas, y toda vez que la parte actora por conducto de su apoderada legal, reclama como suerte principal la cantidad de ***** (***** veces el salario mínimo mensual, cantidad que resulta contraria a la estipulada en la **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS** del contrato base de la acción, en la que consta que el crédito otorgado a los demandados fue sobre la base de ***** aunado a que, del referido Certificado de Adeudos, no se desprende el salario aplicado en el cálculo correspondiente, así como su respetivo aumento, lo que resultaba indispensable para justificar la cantidad reclamada por la actora.

Máxime que el veintiocho de enero de dos mil dieciséis, se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF), un “Decreto” que reforma y adiciona diversas disposiciones en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para la desindexación del salario mínimo. La razón principal fue la de suprimir las disposiciones legales en la que los incrementos en el Salario Mínimo se tomaban como referencia para actualizar el saldo de los créditos otorgados a los trabajadores para la

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



PODER JUDICIAL

adquisición de vivienda por parte del ***** y de otras instituciones del Estado dedicados al otorgamiento de crédito para la vivienda. Toda vez que, si los incrementos al salario mínimo hubieran ido mucho más allá que los incrementos a

los salarios de los trabajadores beneficiarios de estos créditos, se hubiera llegado a una situación en que el monto de los créditos se hubiera vuelto, en gran medida, impagables para los trabajadores, ésta entre otras muchas razones.

Por lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, dicho medio de prueba resulta ineficaz para acreditar los saldos que adeuda la parte demandada, a la actora.

No obstante lo anterior, la Primera Sala del máximo Tribunal de la Nación sostiene que, la determinación final del juzgador, en cuanto a condenar o absolver al demandado en un juicio civil hipotecario, no está sujeta de manera exclusiva a la eficacia del estado de cuenta certificado por un contador público, pues si bien este último puede resultar ineficaz, existirán otros medios de prueba susceptibles de ofrecerse por las partes y de ser valorados por el juzgador, a fin de resolver con plenitud de jurisdicción lo que estime conforme a derecho; y, en el caso que aquí ocupa, los demandados no obstante, que fueron debidamente emplazados a juicio, dejaron de ofrecer pruebas para desvirtuar las pretensiones de la parte actora; por consiguiente, al encontrarse debidamente probada la pretensión ejercitada por la parte actora *****, por conducto de su Apoderada Legal, al haber incumplido los demandados ***** y *****,



PODER JUDICIAL

con los pagos oportunos respecto del crédito que les fue otorgado en el tiempo y modo convenidos.

En tales consideraciones y ante la falta de cumplimiento de la obligación, se actualiza la hipótesis prevista en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de las "CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN" del contrato base de la acción, porque los demandados dejaron de cubrir por causas imputables a ellos, los pagos derivados de dicho contrato; en consecuencia, resulta procedente condenar a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal respecto del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, contenido en el documento base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia en los términos estipulados en dicho contrato.

V. INTERESES ORDINARIOS. Respecto a la prestación marcada con el inciso **C)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de la cantidad de ***** **Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal**, equivalente a la cantidad de \$*****), por concepto de intereses ordinarios no cubiertos al día treinta de junio del dos mil dieciséis, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo; al efecto es de señalar que la actora reclama el pago de la cantidad antes citada por concepto de **intereses ordinarios**, refiriendo que dicha cantidad se acredita con el Certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello, sin embargo, como quedo precisado en párrafos que anteceden el multicitado **Certificado de Adeudos**, resulta ineficaz para

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



acreditar el adeudo reclamado a la parte demandada, además, en dicho certificado de adeudos no se precisa la tasa de interés que se tomó en consideración para calcular los intereses ordinarios correspondientes; por ende, no existe

certeza que la cantidad consignada en la referida certificación de adeudos, sea a la que efectivamente ascienden los intereses ordinarios reclamados; no obstante lo anterior, al desprenderse del contrato base de la acción que se estipulo el pago de dicho concepto, resulta procedente condenar a los demandados ***** y *****, al pago de los intereses ordinarios en los términos estipulados en la Cláusula **DÉCIMA** de las "CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN", del Contrato base de la presente acción, no cubiertos, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VI. INTERESES MORATORIOS. Respecto de la prestación reclamada en la letra **D)** consistente en el pago de los **intereses moratorios**, no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio; del contrato base de la acción se advierte que se estipulo el pago de dicho concepto, por tanto, resulta procedente condenar a los demandados ***** y *****, al pago de los **intereses moratorios** estipulados en el Contrato base de la presente acción, no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VII. Se concede a los demandados ***** y *****, el plazo legal de **CINCO DÍAS**, contados a

PODER JUDICIAL

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



PODER JUDICIAL

partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Adjetivo Civil en aplicación, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.

VIII. GASTOS Y COSTAS. Con fundamento en lo establecido en el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, y, toda vez que, en el presente asunto, la sentencia le es adversa a los demandados ***** y *****, se les condena al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **2359** al **2363**, **2366** y **2367** aplicables del Código Civil; **18**, **96** Fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **158**, **504**, **623**, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil, ambos del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente Juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora *****, por conducto de su apoderada legal, probó la procedencia de su acción, contra ***** y *****, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal respecto del

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



Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria,

contenido en el documento base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, por las consideraciones vertidas en el

considerando **IV** de la presente resolución.

CUARTO. Se a los demandados ***** y ***** , al pago de los **intereses ordinarios** en los términos estipulados en la Cláusula **DÉCIMA** de las “CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN”, del Contrato base de la presente acción, no cubiertos, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena a los demandados ***** y ***** , al pago de los **intereses moratorios** estipulados en el Contrato base de la presente acción, no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se concede a los demandados ***** y ***** , el plazo legal de **CINCO DÍAS**, contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Adjetivo Civil en aplicación, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.

PODER JUDICIAL

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



PODER JUDICIAL

SÉPTIMO. Con fundamento en lo establecido en el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, y, toda vez que, en el presente asunto, la sentencia le es adversa a los demandados ***** y ***** , se les condena al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DULCE MICHELL RODRÍGUEZ**, con quien actúa y da fe. Doy fe.

MCC/lfc

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