



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **145/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el Licenciado *********, Apoderado Legal de la moral ********* contra *********, radicado en la Segunda Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y:

RESULTANDO:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el día **trece de mayo de dos mil veintiuno**, el Licenciado *********, Apoderado Legal de la moral *********, demandaron a *********, las siguientes prestaciones:

*"... A).- El pago de la cantidad de *********, en concepto de CAPITAL TOTAL INSOLUTO VENCIDO, cantidad adeudada a mi poderdante al día 03 de mayo de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría *********, contador debidamente facultado por mi representada con cédula profesional *********, estado de cuenta de data 03 de abril de 2021 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.*

*B).- El pago de la cantidad de *********, cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS GENERADOS A PARTIR DEL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría *********, contador debidamente facultado por mi representada con cédula profesional *********, estado de cuenta de data 16 de abril de 2021 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.*

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

C).- El pago de la cantidad de *****), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CREDITO DIFERIDA GENERADAS A PARTIR DEL 03 DE DICIEMBRE DEL 2020, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría *****), contador debidamente facultado por mi representada con cédula profesional *****), estado de cuenta de data 16 de abril de 2021 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

D).- El pago de la cantidad de *****), cantidad que se reclama por PRIMAS DE SEGUROS GENERADAS A PARTIR DEL 03 DE DICIEMBRE DE 2020 más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría *****), contador debidamente facultado por mi representada con cédula profesional *****), estado de cuenta de data 16 de abril de 2021 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E).- El pago de la cantidad de \$1,130.07 (UN MIL CIENTO TREINTA PESOS 07/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS GENERADOS A PARTIR DEL 04 DE FEBRERO DEL 2021, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría *****), contador debidamente facultado por mi representada con cédula profesional *****), estado de cuenta de data 16 de abril de 2021 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F).- El pago de la cantidad de *****), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA GENERADAS A PARTIR DEL 04 DE FEBRERO DE 2021, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría *****), contador debidamente facultado por mi representada con cédula profesional *****), estado de cuenta de data 16 de abril de 2021 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G).- La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado.

H).- El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine..."

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

innecesarias repeticiones e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2. Admisión de la demanda y emplazamiento. Por auto dictado el catorce de mayo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a la parte demandada *********, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, dieran contestación a la demanda entablada en su contra; teniendo que el nueve de julio de dos mil veintiuno, previo citatorio de ocho de julio de dos mil veintiuno, se emplazó a la demandada *********.

3. Preclusión de plazo y citación para resolver. Por auto de veinte de julio de dos mil veintiuno, se tuvo perdido el derecho de la demandada *********, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se ordenó realizarle las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal, por medio de Bolefín Judicial y, en términos del artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en el estado, se ordenó turnar a resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. Estudio de la competencia y de la vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto, sometido a su consideración.

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

"...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..."

Por su parte, el artículo 25 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

"... 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..."

En consecuencia, desprendiéndose de la cláusula **VIGÉSIMA OCTAVA**, del testimonio del **CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de **siete de abril de dos mil veinte**, sostiene que: "...las partes se someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponder por cualquier razón, a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco, o los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, a elección de la parte actora..."

Así también, 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 preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623¹ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68² de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II. Estudio de la legitimación. A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa) de la parte actora, moral *********, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

¹ ARTICULO 623.- 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.

² ARTÍCULO 68.- Corresponde a los Jueces de primera instancia del ramo civil: I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en su respectivos distritos, sobre: A).- Los asuntos que se tramiten en vía no contenciosa; B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil; C).- Declaración de validez y ejecución de sentencias extranjeras; y D).- Cuestiones no patrimoniales. II.- En general, conocer en primera instancia de todos los asuntos civiles que correspondan a su jurisdicción; son excepción a esta regla, los casos de urgencia, los de excusas, los de recusación y aquellos asuntos civiles en que las partes se sometan expresamente a su jurisdicción; III.- Habilitar al Secretario de acuerdos como Actuario, cuando las necesidades del servicio lo requieran; y IV.- Las demás que les asignen las leyes.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que:

"... 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...".

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que 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 interposición del proceso del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la impetrante, moral *****.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o

voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal. La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o tercero interesados. Es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora, moral *****, a través de su Apoderado Legal, el Licenciado *****, quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa al testimonio número *****, Volumen *****, página *****, de siete de abril de dos mil veinte, pasado ante la fe del Licenciado *****, Notario Público *****y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial de Cuernavaca, Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran como deudora la Ciudadana ***** y como acreedora la moral *****, documental pública de mención, que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora, dado que de ella se desprende la personería con que cuenta y; la representación que ostenta el Apoderado Legal, de la moral antes mencionada, Licenciado ***** se acredita con la copia certificada del Testimonio Notarial ***** de ocho de abril de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público *****, con residencia en *****, Licenciado *****, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación *ad causam* (o en la causa) activa y pasiva de la partes contrincantes en el

EXP. NÚM. 145/2021

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

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

presente asunto, se arguye que ésta se encuentra debidamente acreditada, siendo menester referir que la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde; la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva, lo que en el presente caso nos atiende.

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam* activa y pasiva de las partes que contienden en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto con la documental pública consistente en Primer Testimonio número ***** (*****), volumen ***** página ***** , relativa al **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** de **siete de abril de dos mil veinte**, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público *****y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que celebran como deudora ***** y como acreedora la moral ***** .

Documental pública la de mención, que se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte actora y demandada respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la accionante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, desprendiéndose que la demandante otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente a ***** , quien resulta ser la obligada frente a la acreedora hipotecaria, para responder del pago a favor de ésta, en consecuencia, se apunta que la accionante se encuentra legitimada en la causa, toda

vez, que ejercita un derecho que realmente le corresponde, frente a la persona compelida por la ley.

III. MARCO TEÓRICO JURÍDICO. Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

Establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

"...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..."

Por su parte, el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

"...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 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..."

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

"...ARTICULO 632.- No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...".

El arábigo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, indica:

"...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..."

Así también, la accionante, moral ***** , por conducto de su Apoderado legal, señaló como hechos los que se desprenden del escrito inicial de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso la accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

IV. Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la demandante persona moral denominada *****, por conducto de su apoderado legal, al hacer las narradas manifestaciones contenidas en su escrito inicial de demanda, ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Esto es así, dado que en efecto obra en autos la documental pública consistente en el instrumento notarial número *****, Volumen *****, página *****, de **siete de abril de dos mil veinte**, pasado ante la fe del **Licenciado *******, Notario Público *****y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial de Cuernavaca, Morelos, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por la persona moral denominada *****, por conducto de su apoderado legal y *****, en su carácter de acreditada; escritura constitutiva de hipoteca, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real ***** en base al certificado de libertad o de gravamen de data **veinte de octubre de dos mil veinte**, anexo al instrumento antes descrito.

Documental pública la de comento, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que ciertamente la acreedora hipotecaria persona moral intitulada ***** otorgó un crédito a favor de *****, por la cantidad equivalente a *****, que el deudor destinó para el pago de la compra de un bien

³ ARTÍCULO 624.- 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 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.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

inmueble, garantizando el deudor el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de la acreedora hipotecaria, moral denominada ***** , consistente en el bien inmueble identificado como: **lote de terreno número ***** , ubicado en la calle ***** sin número, en Cuernavaca, Morelos, actualmente ubicado en el número oficial ***** , Morelos, así como la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, identificado catastralmente con la clave ******* con una superficie de mil doscientos treinta y siete metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al norte: en quince metros con calle ***** . Al sur: en veintinueve metros treinta centímetros con otra propiedad. Al oriente: en ***** , con lote ***** . Al poniente: en cincuenta y nueve metros con noventa centímetros con lote número cuarenta y dos.

Documental pública la de análisis, que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la demandada ***** , no compareció a juicio, no obstante de haber sido debidamente emplazada, tal y como se advierte de autos del sumario, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, siendo que en el crédito hipotecario otorgado a ***** , conforme a lo pactado en la cláusula SÉPTIMA del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, se convino que el acreedor hipotecario, podría dar por rescindido, el contrato basal de la acción, *si el ACREDITADO dejare de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme a dicho contrato, sean éstos al capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.*

Por tanto, tomando en consideración que la parte demandada ***** , en su calidad de deudora, omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato base de la acción, advirtiéndose que la deudora

hipotecaria dejó de cubrir sus pagos puntualmente, puesto que no realizó las erogaciones a que se encontraba compelida, tal y como se desprende de la documental privada relativa al estado de cuenta certificado de **dieciséis de abril de dos mil veintiuno**, emitido por contador facultado por la accionante, dejando la deudora hipotecaria de cubrir sus amortizaciones regularmente; es incuestionable, por así haberse estipulado, la procedencia del vencimiento anticipado del contrato constitutivo de hipoteca.

Documental privada la antes citada, que no fue objetada por la parte demandada, dado que no hubo resistencia de su parte, al no contestar la demanda entablada en su contra, por lo tanto, es dable otorgarle valor probatorio como si hubiese sido reconocida expresamente, en términos de los artículos 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; dado que de ésta se observa, que la demandada dejó de realizar sus pagos desde el tres de diciembre de dos mil veinte, habiendo transcurrido más de un pago vencido, asimismo se establece que efectivamente, la demandada adeuda la cantidad resultante de *********; siendo menester precisar que para efectos de establecer los intereses ordinarios y moratorios reclamados por la parte actora, el monto pecuniario que se desprende de la documental en comento, resulta precisa, en virtud de que se establecen los parámetros a la que fue liquidada, como lo son la tasa de interés y los periodos.

Atento a todo lo razonado, se arguye que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reza:

"...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..."

V. Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por numeral 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercida por la demandante, moral *********, por



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

conducto de su Apoderado legal, contra ***** , en su carácter de deudora hipotecaria, quien no opuso resistencia, como tampoco realizó el pago requerido, no compareciendo a juicio, actualizándose por ende, la hipótesis legal del artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VI. Por tal motivo y en primer orden, se declara el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de siete de abril de dos mil veinte, el cual consta en el instrumento notarial número ***** (*****), volumen ***** , página ***** (**doscientos veinte**), relativa al **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** de **siete de abril de dos mil veinte**, pasado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, celebrado por la moral **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por conducto de su apoderado legal y **Elisa Angélica Vázquez Hurtado**, en su carácter de deudora; escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real ***** , con fecha de registro diecisiete de septiembre de dos mil veinte.

VII. En consecuencia, por cuanto a la prestación marcada con el inciso A) del escrito inicial de demanda, teniendo que la demandada ***** , en su carácter de deudora, fue la que contrajo el crédito hipotecario, es dable condenarla al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal, por la cantidad de ***** , cantidad que, previa liquidación de sentencia que al efecto se formule, podrá incrementar con las cantidades que la actora erogue por concepto de pago de primas de seguros que al efecto se establecen en la cláusula de SEGUROS de ese contrato, por lo que el importe se determinará o establecerá con la cantidad señalada en el primer párrafo de la cláusula

PRIMERA del **CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, más en su caso con los accesorios.

VIII. Respecto a la prestación marcada con el inciso B), en términos de lo pactado en la cláusula **SÉPTIMA**, del **CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, exhibido como documento basal de la acción, se condena a la demandada *********, en su carácter de deudor hipotecario, al pago de la cantidad de *********, que corresponden al periodo del tres de diciembre de dos mil veinte, al tres de abril de dos mil veintiuno por concepto de intereses ordinarios, más los que se sigan generando, a la tasa pactada en el documento base de la acción, es decir, 11.00% (once punto cero por ciento) anual, mismos que serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia, previa liquidación que para tal efecto se formule.

IX. Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso C), en términos de la cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, segundo párrafo, del contrato base de la acción, se condena a la demandada *********, en su carácter de deudor hipotecario, al pago de la **comisión por autorización de crédito diferida**, por la cantidad de *********, generados a partir del tres de diciembre de dos mil veinte, a razón de ********* mensuales, no así los que se sigan generando, toda vez que ha sido declarado el vencimiento anticipado del contrato base de la acción, en los términos establecidos en la cláusula antes referida.

X. De igual forma, por cuanto a la prestación marcada con el inciso D), se condena a la parte demandada *********, al pago de la cantidad de *********, por concepto de primas de seguros generadas a partir del tres de diciembre de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo estipulado en la cláusula **DÉCIMA SEXTA** del contrato base de la acción.

XI. Así también, por cuanto a la pretensión marcada con el inciso E) teniendo que fue voluntad de las partes pactar intereses moratorios, tal y como se advierte de la cláusula **OCTAVA** del



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA

HIPOTECARIA; se condena a la demandada *****, al pago de la cantidad de *****, por concepto de intereses moratorios no cubiertos, del periodo del cuatro de febrero de dos mil veintiuno, al tres de abril de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, de acuerdo a los términos y tasa pactada en el documento base de la acción, los cuales se cuantificarán previa liquidación que en la etapa de ejecución de sentencia forzosa se solicite.

XII. Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso F), en términos de la cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, tercer párrafo, del contrato base de la acción, se condena a la demandada *****, en su carácter de deudor hipotecario, al pago de la **comisión por cobranza generadas**, por la cantidad de *****, generados a partir del cuatro de febrero de dos mil veintiuno, a razón de aplicar el **5.00%** (cinco por ciento) sobre el saldo vencido, no así los que se sigan generando, en virtud que ha sido declarado el vencimiento anticipado del contrato base de la acción; lo anterior en términos de la cláusula antes referida.

XIII. En orden con lo anterior, por cuanto a la prestación marcada con el inciso H) del escrito inicial de demanda, de conformidad con lo dispuesto por el arábigo 158⁴ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada *****, en su calidad de deudora hipotecaria, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

Por último se le concede a la demandada *****, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se

⁴ ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

procederá al remate del bien hipotecado, conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. La accionante, moral denominada *****, por conducto de su apoderado legal, Licenciado *****, acreditó el ejercicio de la acción real que dedujo y la parte demandada *****, no compareció a juicio.

TERCERO. Se declara el **VEINCIMIENTO ANTICIPADO DEL CRÉDITO** del **CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de siete de abril de dos mil veinte, exhibido como base de la presente acción, en términos del Considerando **VI** de este fallo.

CUARTO. Se condena a ***** al pago por concepto de suerte principal consistente en *****, cantidad que, previa liquidación de sentencia que al efecto se formule, podrá incrementar en términos del considerando **VII** de esta resolución.

QUINTO. Se condena a la demandada *****, en su carácter de deudora hipotecaria, al pago de la cantidad de *****, que corresponden al periodo del tres de diciembre de dos mil veinte, al tres de abril de dos mil veintiuno por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, más los que se sigan generando, a la tasa pactada en el documento base de la acción, es decir, 11.00% (once punto cero por ciento) anual, mismos que serán



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia, previa liquidación que para tal efecto se formule.

SEXTO. Se condena a la demandada, al pago de la **comisión por autorización de crédito diferida**, por la cantidad de *********, generados a partir del tres de diciembre de dos mil veinte, a razón de ********* mensuales, no así los que se sigan generando, toda vez que ha sido declarado el vencimiento anticipado del contrato base de la acción.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada *********, al pago de la cantidad de *********, por concepto de primas de seguros generadas a partir del tres de diciembre de dos mil veinte, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo estipulado en la cláusula **DÉCIMA SEXTA** del contrato base de la acción.

OCTAVO. se condena a la demandada *********, en su carácter de deudor hipotecario, al pago de la cantidad de *********, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** no cubiertos, del periodo del cuatro de febrero de dos mil veintiuno, al tres de abril de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, de acuerdo a los términos y tasa pactada en el documento base de la acción, (once por ciento anual por dos), los cuales se cuantificarán previa liquidación que en la etapa de ejecución de sentencia se solicite.

NOVENO. Se condena a la demandada *********, al pago de la **comisión por cobranza generadas**, por la cantidad de *********, generados a partir del cuatro de febrero de dos mil veintiuno, a razón de aplicar el **5.00%** (cinco punto por ciento) sobre el saldo vencido, no así los que se sigan generando, en virtud que ha operado el vencimiento anticipado del contrato base de la acción.

DÉCIMO. Se condena a la demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

DÉCIMO PRIMERO. Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá al remate del bien hipotecado, conforme a las reglas de la ejecución forzosa

DÉCIMO SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA**, Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, con quien actúa y da fe.