



**PODER JUDICIAL**

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

**Jiutepec, Morelos, a veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **659/2019**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderados legales, en contra de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaría, y;

### **R E S U L T A N D O S:**

**1.- Escrito inicial de demanda.** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el uno de octubre del año dos mil diecinueve, **\*\*\*\*\***, por conducto de sus apoderados legales demandó en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, las prestaciones enumeradas en la misma. Manifestaron como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

**2.- Auto de admisión.** Por auto dictado en fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente y, apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias a fin de que éstas fueran registradas; asimismo se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriendo a los mismos para que al momento de la diligencia manifestaran si

aceptaban o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento, requiriendo al demandado para que señalara domicilio de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado; asimismo, se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del mismo plazo designara perito de su parte, en caso de que así lo considerara conveniente, de ser así para que procediera al avalúo de la finca hipotecada, apercibiéndolo que en caso de no ser así, se le tendría por conforme con el dictamen del perito de éste Juzgado para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio. A efecto de que procediera el avalúo de la finca hipotecada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 626 fracción IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tuvo por designado como perito valuador de la parte actora al Ingeniero \*\*\*\*\*, a quien se le debería hacer saber su designación, por conducto de su oferente, para el efecto que compareciera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido; así también, se tuvo por designado como perito de este Juzgado, al Arquitecto **FERNANDO FLORES SERVIN**, a quien se ordenó hacer saber su designación por medio de llamada telefónica, por



**PODER JUDICIAL**

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

conducto del fedatario de la adscripción. Finalmente, atendiendo que el bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, se ordenó girar atento oficio a dicha dependencia adjuntando dos tantos de Cédulas Hipotecarias, a efecto de inscribir dichas cédulas; se le tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el que indico en el escrito de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que señaló, asimismo, por designados como abogados patronos a los profesionistas propuestos.

**3.- Oficios de búsqueda.** En auto de tres de marzo de dos mil diecinueve, ante el desconocimiento del domicilio de los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, se ordenó girar oficio al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Teléfonos de México, S.A.B de C.V. (TELMEX), Instituto Nacional Electoral (INE) e Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), para que procedieran a la búsqueda en su base de datos de domicilio alguno a nombre de los demandados.

**4.- Edictos.** En auto de once de septiembre de dos mil veinte, se ordenó emplazar a los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por medio de edictos, los cuales debían ser publicados por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos y en el periódico "El Regional del Sur"; asimismo, se les concedió un término de **treinta días** para que dieran contestación a la demanda instaurada en su contra en término de lo ordenado en auto de admisión de demanda.

Atento a lo anterior, en proveídos de cinco y trece de

octubre de dos mil veinte, se tuvieron por exhibidos los edictos publicados en los Boletines Judiciales \*\*\*, \*\*\*\* y \*\*\*\* de fechas \*\*\*\*\* y los periódicos “El regional del Sur” de las mismas fechas indicadas; así como la fe de erratas publicada en el citado periódico, realizada el seis de octubre de la misma anualidad.

**5.- Rebeldía.** Mediante auto de diecisiete de febrero del dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, dado que los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, ni señalaron domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción dentro del plazo concedido para tal efecto, a petición del apoderado legal de la parte actora, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, teniéndoles por perdido su derecho para tal fin; ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal Superior de Justicia; por otro lado, atendiendo al estado procesal que guardaban los presentes autos, se señaló día y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación y Depuración.

**5.- Audiencia de Conciliación y Depuración.** El día veintiséis de mayo del año en curso, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración previamente señalada en autos, en la que se hizo constar la incomparecencia de ambas partes ni persona alguna que legalmente las representara a pesar de encontrarse debidamente notificados, por lo que ante tal incomparecencia, no fue posible exhortar a las mismas para el efecto de llegar a un acuerdo conciliatorio; por lo



**PODER JUDICIAL**

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

que se continuo con la depuración del presente juicio, donde se analizaron los documentos anexos al escrito inicial de demanda, sin que apareciera de ellos excepciones de previo y especial pronunciamiento que analizar; teniéndose por acreditada la legitimación activa de la parte actora para poner en movimiento al Órgano Jurisdiccional y la pasiva de los demandados, en su calidad de obligado al cumplimiento de lo pactado con el testimonio notarial número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*; concluida ésta etapa, se mandó abrir el juicio a prueba por un plazo común de ocho días para que las partes ofrecieran las pruebas que a su derecho correspondían.

**6.- Caudal Probatorio.** Por auto de fecha cuatro de junio de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por presentado al apoderado legal de la parte actora, ofreciendo en tiempo y forma las pruebas que a su parte correspondían, por lo cual se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio, teniéndose por admitidas con citación de la contraria las siguientes pruebas: la **Confesional** a cargo de los demandados, a quien se ordenó citar por conducto del fedatario de la adscripción para que compareciera personalmente y no por conducto de apoderado o representante legal el día y hora señalado a absolver posiciones y contestar el interrogatorio que al efecto se le formulara, apercibidos que en caso de no comparecer sin justa causa sería declarados confesos de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales; las **Documentales Públicas** marcadas con los incisos B y C del escrito inicial de demanda; finalmente se admitió la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto

legal y humano, probanzas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

**7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El dos de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, diligencia a la que compareció el Apoderado Legal de la parte actora \*\*\*\*\*. Por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no obstante de que se encontraban debidamente notificados, diligencia en la que se desahogó la prueba **Confesional** a cargo de los demandados y ante su incomparecencia se declararon **confesos** de las posiciones calificadas de legales. En lo que respecta a las documentales públicas exhibidas, las mismas se desahogan dada su propia naturaleza; hecho lo anterior, previa certificación secretarial, se hizo constar que no habiendo pruebas pendientes por desahogar, se declaró cerrada la etapa de desahogo de pruebas y conforme a los numerales 500 y 501 del Código Procesal Civil en vigor se pasó a la etapa de alegatos, en donde en vía de alegatos se tuvieron por hechas las manifestaciones vertidas por el apoderado legal de la parte actora, las cuales serían tomadas en consideración en el momento procesal oportuno; por otro lado y toda vez que el demandado no compareció a formular sus alegatos, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto, lo que se hizo constar para los efectos legales a que hubiera lugar, en consecuencia, se ordenó citar a las partes a efecto de citar la sentencia correspondiente, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**



**PODER JUDICIAL**

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

**I. Competencia y Vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; 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 cuerpo legal invocado preceptúa: **“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”; sin pasar por alto que el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

*“Es órgano judicial competente por razón del territorio: ...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”.*

En esa tesitura cabe destacar que del básico de la presente acción específicamente en su cláusula sexta del capítulo Séptimo referente a las Cláusulas Generales, las partes contendientes en el presente asunto, se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales Competentes del Distrito Federal o a la de los Tribunales que correspondan a la ubicación del inmueble objeto de esa escritura, a elección de la parte actora; atento a ello y toda vez que el inmueble dado en garantía se identifica como \*\*\*\*\*, constituido sobre la fusión de dos predios identificados como las Parcelas número \*\*\*\*\*, por tanto resulta indiscutible la competencia que tiene esta autoridad para conocer y fallar

el presente asunto; es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por el Quinto Tribunal en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1051, correspondiente a la Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

**“COMPETENCIA. EXISTE SUMISIÓN EXPRESA SÓLO SI TODAS LAS PARTES RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** De conformidad con el artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hay sumisión expresa cuando todas las partes que intervienen en un contrato, aparte de designar con toda precisión al Juez a quien se someten, renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; de ahí que si sólo una de ellas expresó tal renuncia, resulta ineficaz ese único sometimiento para declarar la competencia del Juez señalado en ese acuerdo de voluntades”.

Asimismo, es oportuno señalar que la **VÍA** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado en concordancia con el artículo 68 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; luego entonces, se reitera, la vía elegida es la correcta.

**II.- LEGITIMACIÓN.** En este apartado, se procede a examinar la legitimación de los apoderados legales de la parte actora, \*\*\*\*\*, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.





**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, 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 procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Bajo ese parámetro, debe decirse que la legitimación de los apoderados legales de la parte actora quedó debidamente demostrada con el instrumento notarial número ciento diecisiete mil novecientos noventa y cuatro (117,994), de fecha primero de febrero del año dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado CARLOS DE PABLO SERNA, Notario Público número ciento treinta y siete de la Ciudad de México, la cual contiene el Poder

General para Pleitos y Cobranzas que otorga \*\*\*\*\* , representado por el Licenciado \*\*\*\*; asimismo con la copia certificada de la Escritura Pública número \*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha \*\*\*\*, bajo el folio electrónico número \*\*\*\*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte \*\*\*\*\* y por la otra \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* . Documentales las de mención que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuenta la Apoderada Legal que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, 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. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

**III.- MARCO JURÍDICO.** Ante el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo **623** de la Ley Adjetiva Civil invocada, que

*“...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o*



**PODER JUDICIAL**

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

*división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”.*

Por su parte, el artículo **624** del mismo ordenamiento legal, estipula que:

*“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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..”.*

**IV.- ESTUDIO DE LA PRETENSIÓN.** De acuerdo a lo dispuesto por los numerales antes preinsertos y una vez hecho un análisis integral a las constancias procesales que componen el sumario, es menester señalar que le asiste la razón a la parte actora, al hacer las narradas manifestaciones 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 **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha \*\*\*\*\*, bajo el folio electrónico número \*\*\*\*\*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte \*\*\*\*\* y por la otra

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula SEGUNDA del capítulo cuarto del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que la parte actora otorgó un crédito a favor de los demandados **equivalente a 333.55 (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y CINCO) salarios mínimos mensuales** que a la firma del contrato equivalía a la cantidad de **\$586,148.40 (QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS CUARENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL)**, garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de \*\*\*\*\* , de conformidad con la cláusula Primera del capítulo Quinto denominado del otorgamiento de poder y contrato de mandato, que pesa sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\* , *constituido sobre \*\*\*\*\* , con una superficie de área privativa de CINCUENTA Y UN METROS SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MILÍMETROS CUADRADOS, así como el indiviso que le corresponde con superficie de CINCUENTA METROS DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILÍMETROS CUADRADOS, que equivale al porcentaje de 2.183% (DOS PUNTO CIENTO OCHENTA Y TRES POR CIENTO) y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cinco metros cien milímetros, con área común; AL ESTE, en diez metros ciento cincuenta milímetros, con unidad condominal ciento cuarenta; AL SUR: en cinco metros cien milímetros, con unidad condominal ciento trece: AL OESTE, en diez metros ciento cincuenta milímetros con unidad condominal ciento treinta y ocho; identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*); inmueble que*



**PODER JUDICIAL**

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

se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número de folio electrónico \*\*\*\*\*. Documental que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificados y emplazados al mismo; emplazamientos que tuvo verificativo mediante la publicación de edictos, en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, números \*\*, \*\*\*\*\*, de fechas \*\*\*\*\* y el periódico “El Regional del Sur” de las mismas fechas; por lo tanto, es posible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; en ese sentido, se tiene por acreditado **el primer elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Decima Segunda, del Capítulo Cuarto, denominado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, se convino que la impetrante podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado, si la parte demandada entre otras cosas, dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme lo pactado en el contrato basal, por lo que, tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, pues como se

observa de la tabla de amortizaciones y estado de cuenta signado por la Licenciada en Contabilidad \*\*\*\*\*, Contador Facultado de \*\*\*\*\*, certificación realizada por quien tiene los conocimientos necesarios para emitirlo, en el que se establece claramente que los demandados dejaron de cumplir puntualmente sus obligaciones desde el treinta y uno de mayo del año dos mil diecinueve, incurriendo en mora a partir del primero de junio del año dos mil diecinueve, omitiendo cubrir más de tres pagos pactados; documental a los que en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente la fecha exacta del incumplimiento de pago por parte de los demandados, por lo que la fecha en que incurrieron en mora los demandados es a partir del uno de junio de dos mil diecinueve, así como también se advierte que la última amortización pagada por los demandados corresponde al mes de abril del año dos mil diecinueve, lo que demuestra el incumplimiento en que incurrieron los demandados al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de la fecha mencionada, desprendiéndose de la certificación emitida que el saldo insoluto al treinta y uno de agosto del año dos mil diecinueve, es la cantidad de **\$938,751.90 (NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.)**, el cual evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago de los demandados de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato base de la presente acción; acreditando así **el segundo elemento** del artículo 624 del



**PODER JUDICIAL**

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

Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedo debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Salgado Castañeda, Notaria Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha \*\*\*\*\*, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*.

**V.-** En corolario de lo anterior, es de resaltar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza:

*“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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”.*

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como

documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por \*\*\*\*\*, por conducto de sus apoderados legales, en contra de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Por tanto, en términos de la Cláusula Décima Segunda del basal, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir del treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve; toda vez que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para **el pago del crédito podría anticiparse si el acreditado entre otras cosas dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas y seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al basal, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa**, pues como se dijo en líneas precedentes, la parte demandada incumplió con sus pagos a partir del treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, es decir, que al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, los demandados adeudan tres amortizaciones, operando con ello, el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora a favor del demandado en cita; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, que a la letra dice:





**PODER JUDICIAL**

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

**“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS.** El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

VI.- En esas condiciones, respecto al pago por concepto de **suerte principal** del crédito otorgado reclamado por la parte actora, es dable condenar a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad de 304.75 (TRESCIENTOS CUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO) veces salarios mínimos mensuales vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de **\$938,751.90 (NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO INSOLUTO** de crédito otorgado a favor de la parte demandado, generado del uno de junio de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido que de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VII.- De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al pago de las **amortizaciones no pagadas** que reclama la parte actora, calculadas al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve en los términos pactados en la cláusula octava del basal, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.



**PODER JUDICIAL**

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

**VIII.-** De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$46,668.06 (CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 06/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** que reclama la parte actora, calculadas al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve en los términos pactados en la cláusula quinta del basal, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

**IX.-** En relación al pago de los **intereses moratorios** causados desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas, a partir del treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, resulta procedente condenar a los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$1,447.79 (UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 79/100 M.N.)**, en términos de lo pactado en cláusula sexta del contrato base de la presente acción, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

**X.-** En relación al pago de gastos y costas, es procedente condenar a los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

**“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Conforme a los artículos 420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de



**PODER JUDICIAL**

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

*cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.*

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 es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado legal, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no comparecieron a juicio pese de haber sido legalmente emplazados, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

**TERCERO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de 304.75 (TRESCIENTOS CUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO) veces salarios mínimos mensuales vigente para la Ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de **\$938,751.90 (NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO CAPITAL** de crédito otorgado a favor de la parte demandada, generado del treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve al treinta y uno

de agosto del año dos mil diecinueve, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibidos que de no hacerlo se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, atento a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

**CUARTO.-** Es procedente condenar a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, al pago de las **amortizaciones no pagadas** que reclama la parte actora, calculadas al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve en los términos pactados en la cláusula octava del basal, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$46,668.06 (CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 06/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** no pagadas que reclama la parte actora, calculadas al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, en los términos pactados en la cláusula quinta del basal, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

**SEXTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, al pago de los **intereses moratorios** a partir del



**PODER JUDICIAL**

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

treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve al treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, por la cantidad de **\$1,447.79 (UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 79/100 M.N.)**, en términos de lo pactado en cláusula sexta del contrato base de la presente acción, más las que se sigan generando, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

**SÉPTIMO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, al pago de **gastos y costas** del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos del considerando X del fallo que nos ocupa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así en definitiva lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante su Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MÓNICA MARTÍNEZ CORTÉS**, con quien legalmente actúa y da fe.