



**PODER JUDICIAL**

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

**SENTENCIA DEFINITIVA**

Cuernavaca, Morelos; dieciséis de Agosto de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **84/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los **Apoderados Legales del \*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, radicado en la Primer Secretaría de este Juzgado, y;

**RESULTANDOS:**

**Antecedentes.** Del escrito inicial y demás constancias que obran en el juicio en estudio, se desprende lo siguiente:

**1.- Presentación de demanda.-** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día seis de abril de dos mil veintiuno, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, registrado con el número de folio **241**, y cuenta **99**, suscrito por los Licenciados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, quienes promovieron en su carácter de Apoderados Legales del **\*\*\*\*\***, demandaron en la vía Especial Hipotecaria en contra de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si se insertaran a la letra en obvio de repeticiones innecesarias; expusieron como hechos los visibles a fojas cinco a la ocho, y exhibieron los documentos en los que basarán su acción descritos en la papeleta de la oficialía de partes de este juzgado, e invocaron los preceptos legales que consideran aplicables al presente juicio.

**2.- Admisión.-** Mediante auto dictado el siete de abril de dos mil veintiuno, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, y se le hiciera saber que queda la finca hipotecada en

depósito judicial; por otra parte, se tuvo por designado como perito valuador del Juzgado a **\*\*\*\*\***, a quien se le ordenó hacer saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido en su favor, y se le requirió a las partes actora y demandada designaran perito valuador de su parte decretándose apercibimiento de ley en caso de incumplimiento.

**3.- Emplazamiento.**- El veinte de Julio del dos mil veintiuno, se practicó el emplazamiento a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, por conducto de la actuario adscrita a este juzgado, y con las formalidades establecidas en la Ley.

**4.- Declaración Rebeldía.**- Por medio de auto dictado el seis de agosto de dos mil veintiuno, previa la certificación secretarial correspondiente, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada en el presente juicio **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, para contestar la demanda instaurada en su contra, al no haberla contestado dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto, teniéndole por perdido su derecho para ello, y se ordenó practicarle las subsecuentes notificaciones incluso las personales por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; en el mismo auto, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se emite al tenor del siguiente:

#### **C O N S I D E R A N D O:**

**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, 21, 23, 25, 29 y 34** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en su orden establecen:

*“...Artículo 18.- Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento*



## PODER JUDICIAL

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

que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.

**“...ARTICULO 21.-** Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores...”

**“...ARTICULO 23.-** Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio...”

**“...Artículo 25.- SUMISIÓN EXPRESA.** Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”

**“...ARTICULO 29.-** Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”

**“...ARTICULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

**I (...)**

**II.-** El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas..”

Bajo esa tesis, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, toda vez que en la cláusula no financiera PRIMERA del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, exhibido como documento base de la acción, para la interpretación y cumplimiento del contrato, las partes se sometieron expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la Ciudad de México o los que correspondan al lugar de firma del contrato, a elección de la parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiere corresponder; de ahí que de acuerdo al contrato en cita, se advierte que fue firmado en \*\*\*\*\*; por tanto, este juzgado sostenga la misma, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

**“...PRIMERA. JURISDICCIÓN-** Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los

*tribunales competentes de la Ciudad de México o los que correspondan al lugar de firma del contrato, a elección de la parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiese corresponder ..."*

Por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de se advierte que el contrato celebrado entre las partes fue firmado en el \*\*\*\*\*, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

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**, como se actualiza en el presente juicio, con el crédito base de la acción contenido en la escritura número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado \*\*\*\*\*, tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

*"...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..."*

**II.- Personalidad.-** La personalidad de los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderados legales del \*\*\*\*\*, se acredita con la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, que contiene el poder general que otorga a su favor el \*\*\*\*\*, por conducto de su



**PODER JUDICIAL**

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

representante legal, en favor, entre otros, de los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , visible de la foja 18 a la 67 de los presentes autos; documento que es exhibido en copia certificada y al reunir los requisitos del artículo **437 fracción I** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen

**“DOCUMENTOS PÚBLICOS, CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIO.-** Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena...”. Quinta Época.- Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José.- Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194...”

**III.-Legitimación procesal.** Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la *legitimación procesal* de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya

fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

**“...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....”.*

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

**“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.** *No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvenición carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvenición, si no se llamó a juicio a una parte interesada*



## PODER JUDICIAL

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

y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva." Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio..."

Bajo ese contexto, tenemos que la *legitimación procesal activa y pasiva* de las partes se encuentra acreditada en actuaciones con la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* y Notario del Patrimonio inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado \*\*\*\*\*, con sede en la Ciudad de \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, documental que contiene ente otros actos jurídicos el **otorgamiento de contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la moral denominada "\*\*\*\*\*", por conducto de sus apoderados legales, y los hoy demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; con la comparecencia de \*\*\*\*\*, documento que fue exhibido en copia certificada del **primer testimonio**, que al reunir los requisitos del artículo **437** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, conforme al artículo **491** de dicha ley, el cual tiene eficacia para tener por acreditado el contrato de apertura de crédito hipotecaria celebrado el veintiocho de noviembre del dos mil diecisiete, entre las partes y con ello el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, deduciéndose con ello la legitimación procesal pasiva del demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo **191** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, aunado a que se advierte de autos que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* fueron legal y oportunamente emplazados.

De Igual manera consta en autos escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, documental que contiene la FUSION de \*\*\*\*\* como sociedad

FUSIONANTE, y la sociedad "\*\*\*\*\*", como sociedad FUSIONADA, subsistiendo la primera, que resultan de la protocolización del convenio Fusión, documento que fue exhibido en copia certificada, el cual al reunir los requisitos del artículo **437** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, conforme al artículo **491** de dicha ley.

**IV.- Marco legal aplicable.-** Son aplicables al presente juicio los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en vigor, los que a la letra dicen:

*"...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..."*

*"...ARTICULO 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..."*

Preceptos legales de los que se advierte 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, así como que 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





**PODER JUDICIAL**

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

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 Sustantivo Civil vigente; y el artículo **624** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece y determina los requisitos para que proceda el juicio hipotecario.

Así también, tenemos que los artículos **2359 y 2366** del Código Sustantivo Civil Vigente en la Entidad, establecen, lo siguiente:

**"...ARTICULO 2359.- NOCION LEGAL DE LA HIPOTECA.** La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago..."

**"...ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.** La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria..."

Numerales que determinan que 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; y que la hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.

**V.- Estudio de fondo.-** Ahora bien, al no existir cuestiones o incidentes que resolver previamente se procede a analizar el Fondo del presente asunto, al respecto, tenemos que la parte actora **\*\*\*\*\***, por conducto de su representantes legales, en favor, entre

otros, de los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , reclaman las siguientes Prestaciones:

**"A).**- La Declaración del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre "\*\*\*\*\* ahora \*\*\*\*\* , en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el C. \*\*\*\*\* , en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, y el C. \*\*\*\*\* en su carácter de OBLIGADO SOLIDARIO Y GARANTE HIPOTECARIO el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del LIC. \*\*\*\*\* , Notario \*\*\*\*\* y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Ciudad de \*\*\*\*\* , en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir de mes de Septiembre de 2020, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Novena del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERESÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

**B).**- Por concepto de suerte principal se manda (sic) el pago de la cantidad de **\$2,060,104.88 (DOS MILLONES SESENTA MIL CIENTO CUATRO PESOS 88/100 M.N.)** misma que se integra de los siguientes conceptos:

**a)** la cantidad de **\$2,038,056.23 (DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 23/100 M.N.)** cantidad que se reclama por concepto de CAPITAL INSOLUTO generado al día 09 de Febrero de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en la cláusula Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERESÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que constituye el documento base de la acción.

**b)** la cantidad de **\$22,048.65 (veintidós mil cuarenta y ocho pesos 65/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por concepto de AMORTIZACIÓN DE CAPITAL generadas al 09 de Febrero de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERESÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de esta acción, más los que se sigan generando hasta el total solución del adeudo.

**C).**- El pago de la cantidad de **\$105,626.97 (CIENTO CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 97/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS al día 09 de Febrero de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

**D).**- El pago de la cantidad de **\$1,740.00 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por concepto de COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA al día 09 Febrero de 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA,



**PODER JUDICIAL**

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

base de la acción; más las que se signa generando hasta la total solución del adeudo.

**E).- El pago de la cantidad de \$1,943.60 (UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 60/100M.N.)** cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGURO generadas al día 09 Febrero de 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, base de la acción; más las que se signa generando hasta la total solución del adeudo.

**F) El pago de la cantidad de \$738.01 (SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 01/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, al día 09 de Febrero de 2021; tal y como se deduce del estado de cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Quinta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de esta acción; más los intereses que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

**G).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento..."**

Por su parte, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, como consta en autos, fueron debidamente emplazados, mediante cedula de notificación personal de fecha veinte de julio del dos mil veintiuno, visible a fojas 265 a la 277, conforme a las reglas establecidas en el artículo **131** del Código Procesal Civil en vigor, quedando la finca en depósito judicial, y no obstante que se encontraban debidamente emplazados a juicio, dichos demandados no comparecieron ante este Juzgado para deducir sus derechos **dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto**, por tal motivo se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de seis de agosto de dos mil veintiuno, siguiéndose el presente juicio en su **rebeldía**, omitiendo con ello comparecer a juicio, para hacer valer defensa alguna a su favor o hacer pago de lo reclamado, por lo que de conformidad a las reglas del artículo **368** del Código Procesal Civil en vigor, se presumen que aceptan los hechos de la demanda; teniéndose únicamente como prueba el **documento base de la acción consiste en la** Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* y Notario del Patrimonio inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial en el

Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de \*\*\*\*\*,  
Licenciado \*\*\*\*\* , documental que contiene ente otros  
actos jurídicos el **otorgamiento de contrato de apertura de  
crédito simple con interés y garantía hipotecaria**, que  
celebraron por una parte la moral denominada "\*\*\*\*\*",  
por conducto de sus apoderados legales, y los hoy  
demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , valorada en el  
considerando III de esta resolución.

**Documental** a la que le fue concedido valor  
probatorio pleno, al contener los requisitos establecidos en  
la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada,  
que contiene entre otros actos jurídicos el **otorgamiento de  
contrato de apertura de crédito simple con interés y  
garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la  
institución denominada "\*\*\*\*\*" y los hoy demandados  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que contienen en la parte relativa a  
las declaraciones de dicho contrato que la parte actora  
otorga a favor de \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditado y  
garante hipotecario, y \*\*\*\*\* en su carácter de obligado  
solidario y garante hipotecario.

Documental pública de la que se desprende de la  
**cláusula primera** del contrato base de la acción, del acto  
jurídico B, denominado "**Contrato de apertura de crédito  
con garantía hipotecaria**", del que se advierte que la actora  
"\*\*\*\*\* , quien se fusionare con posterioridad con  
\*\*\*\*\* , subsistiendo únicamente esta última, otorgó a  
\*\*\*\*\* , en su carácter de acreditado y garante  
hipotecario, y \*\*\*\*\* en su carácter de obligado solidario  
y garante hipotecario, un crédito por un monto de  
**\$2,160,372.66 (DOS MILLONES CIENTO SESENTA MIL  
TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y SEIS  
CENTAVOS MONEDA NACIONAL)** en cuyo importe no  
quedan comprendidos los intereses, comisiones, impuestos,  
derechos, ni gastos que se causen en virtud del contrato,  
(Clausula Primera) Financiera.



**PODER JUDICIAL**

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

Asimismo en las cláusulas Financieras **SEGUNDA y TERCERA** se estipulo que la parte acreditada dispondría del importe del crédito al momento de firma de la escritura y que la parte acreditada pagaría a la parte actora derivado del otorgamiento del crédito las siguientes comisiones: A).- Comisión del **(1.00%) (UNO por ciento)** por concepto de apertura calculado sobre el monto total del crédito por un importe de **\$21,603.73 (VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS TRES PESOS CON SETENTA Y TRES CENTAVOS M.N.)**, misma que debía ser pagada al momento de la firma del contrato B). De igual manera se obligaba a la comisión por autorización por un importe de **\$250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales más el impuesto al valor agregado que se genere durante el plazo del crédito. El importe de esta comisión formará parte de la obligación de pago mensual de la PARTE ACREDITADA.

De igual manera, en la cláusula **CUARTA Financieras** del contrato base de la presente acción, es decir, del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, se establecieron las tasas de intereses ORDINARIOS y MORATORIOS, en donde la tasa de **interés ordinaria fija sería del 10.30% (DIEZ PUNTO TREINTA POR CIENTO) ANUAL**, tasa aplicable al saldo insoluto de capital, los cuales serían pagaderos el día 3 (tres) de cada mes; que el cálculo de los intereses se efectuaría utilizando el procedimiento de días comerciales con divisor de trescientos sesenta, entendiéndose como días comerciales, meses de 30 (treinta) días cada uno.

De igual forma, la parte acreditada se obligó a pagar **intereses moratorios**, de conformidad con la cláusula Financiera QUINTA por lo que, en caso de incumplimiento en el pago oportuno de las cantidades que correspondan a la suerte principal del crédito, calculada sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria determinada conforme a lo establecido en ese

instrumento, en el entendido que los intereses moratorios se generarían durante todo el tiempo en que subsista la mora.

También, en las cláusulas **SEXTA Y SÉPTIMA**, se estipuló que la acreditada se obligaba a pagar al Banco el importe del crédito, sus intereses, accesorios y demás consecuencias a su cargo derivadas de ese contrato por **20 VEINTE AÑOS**, contados a partir de la fecha de firma de este contrato. Que el **pago mensual de capital de intereses** la parte acreditada se obligaba a pagar el importe del crédito y los intereses ordinarios que se generaran conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato mediante **240 (doscientos cuarenta)** pagos mensuales, iguales y sucesivos en adelante, de conformidad con la tabla de amortizaciones que se encuentra agregada al contrato. El importe de cada uno de los pagos mensuales de capital e intereses que efectuaría la parte acreditada es la cantidad de **\$21,279.27 (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 27/100 M.N.)**

De igual manera, quedó estipulado dentro del documento base de la acción, en su **cláusula DÉCIMA PRIMERA**, que los demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, y **\*\*\*\*\*** en su carácter de obligado solidario y garante hipotecario, se obligaba a contratar un seguro contra daños, provenientes de riesgos tales como incendio, rayo, extensión de cubierta, terremoto, erupción volcánica y así como un seguro de vida e invalidez total y permanente por una suma equivalente al saldo insoluto del crédito a que se refiere el contrato base.

Así también, se estipuló en la cláusula **DÉCIMA QUINTA Y SÉPTIMA**, que la parte garante hipotecaria, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos los bienes presentes y futuros, en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y en su caso, los accesorios materia del contrato, así como del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven o puedan derivar del contrato. De igual forma se estableció que el



**PODER JUDICIAL**

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

demandado \*\*\*\*\* quedaba como **obligado solidario de la parte acreditada**, es decir de \*\*\*\*\* en virtud de tener un interés jurídico y/o económico en la obtención del crédito, respecto del cumplimiento puntual y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que contrae la parte acreditada.

Así mismo, en la cláusula **DÉCIMA NOVENA**, del contrato base de la presente acción, se acordó que la parte acreditante **podría dar por vencido anticipadamente** el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de la acreditada sin necesidad de previo aviso, y exigir el pago de las obligaciones contraídas en los términos del citado contrato por la falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas de dicho documento.

Así también, se aprecia que se encuentran reunidos los extremos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil citada, ya que consta de la escritura en estudio, en la parte última, que la misma es **primer testimonio** y que se encuentra registrada la misma ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el \*\*\*\*\* de fecha de \*\*\*\*\* bajo el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*; constituyéndose hipoteca sobre inmueble ubicado en \*\*\*\*\* constituido sobre el inmueble resultante de la fusión de los predios catastrales número \*\*\*\*\* hoy número oficial \*\*\*\*\* así como el diviso y los DOS cajones de estacionamiento que le corresponden identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\*.

Así también dicha documental contiene en la cláusula **décima novena**, denominada **“vencimiento anticipado”**, en la que se estipuló que **“\*\*\*\*\* podría dar por vencido anticipadamente** el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de la acreditada sin necesidad de previo aviso, y exigir el pago de las obligaciones contraídas en los términos del citado contrato por la falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas

de dicho documento sin necesidad de previo aviso a la parte demandada.

Cumpléndose con ello los requisitos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil vigente, siendo aplicable la siguiente tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Novena Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: XV, Enero de 2002, Tesis: I.3o.C.256 C, Página: 1306, bajo el siguiente rubro y texto:

**"...ESPECIAL HIPOTECARIO. SU PROCEDENCIA NO RADICA EN QUE EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA SEA O NO DE CARÁCTER EJECUTIVO, SINO QUE SE EJERCITE CON BASE EN UN TÍTULO QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.** El juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria. No obstante ello, no debe confundirse el juicio especial hipotecario con el juicio ejecutivo, ya que se trata de procedimientos autónomos y distintos, regulados cada uno en forma independiente por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus capítulos III y II, respectivamente, del título séptimo intitulado "De los juicios especiales y de la vía de apremio", confirmándose así la naturaleza especial de ambos juicios. De ahí que conforme a las normas que rigen los juicios especiales hipotecarios, se deduce que no necesariamente éstos se fundan en un título que trae aparejada ejecución, esto es, en un título ejecutivo, ello sin que se descarte la posibilidad de que así sea, cuando la garantía hipotecaria se haya constituido en un documento de esa naturaleza. En efecto, conforme al segundo párrafo del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que proceda el juicio en la vía especial hipotecaria es requisito indispensable lo siguiente: que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil. De tales requerimientos no se deduce que el documento en que conste el crédito deba tener el carácter de título ejecutivo, pero tampoco lo prohíbe. Por tanto, puede o no ser ejecutivo el documento en el que conste el crédito garantizado con hipoteca y conforme al cual se pretenda promover juicio en la vía especial hipotecaria, siempre y cuando satisfaga los requerimientos anteriormente señalados. Por ende, lo determinante para que proceda el juicio especial hipotecario no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino en que se ejercite con base en un título que cumpla los requerimientos previstos en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Bajo ese contexto, la norma establecida en el artículo 443, fracción I, del código invocado, no es esencial al juicio especial hipotecario, ya que esa norma prevé el presupuesto necesario para la procedencia de un juicio ejecutivo, y que es precisamente la que se funde en un documento que tenga aparejada ejecución;





**PODER JUDICIAL**

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

previniendo como tal, entre otros, la primera copia de una escritura expedida por el Juez o el notario ante quien se otorgó. Para la procedibilidad del juicio especial hipotecario ha de atenderse, ante todo, a lo establecido en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. **En tales condiciones, para que proceda el juicio especial hipotecario no necesariamente ha de fundarse en un título ejecutivo ni, por tanto, en la primera copia de una escritura pública...**"

De igual forma, 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, cuyo tenor es el siguiente:

**"CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA 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".

Asimismo, consta en autos la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el **resumen general de adeudo a cargo del acreditado** que presenta la parte actora **\*\*\*\*\***, expedido y firmado por el Contador Público Facultado por **\*\*\*\*\***, visible de la foja 12 a la 17 de los presentes autos,

con fecha de emisión de nueve de Febrero de dos mil veintiuno, correspondiente de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , relativo al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, contenido en la escritura de mérito, en el cual muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo, conforme al esquema financiero pactado con dicho banco, en el que se contempla tipo de crédito, monto de otorgamiento, deuda actual, saldo al **nueve de Febrero del dos mil veintiuno**, saldo de capital insoluto, saldo total de amortización de capital, saldo total de intereses ordinarios, saldo total de comisión por autorización de crédito diferida, saldo total de primas de seguro, saldo de intereses moratorios y total de adeudo del crédito, conteniendo la firma de quien lo expide, quien cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, del cual **se advierte que la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo** cubrir el pago correspondiente a dicho crédito a partir del **mes de septiembre de dos mil veinte**, es decir, **no realizo a la fecha de la expedición del citado certificado cinco pagos**, y por lo tanto, en dicha documental se señala que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , **tiene a su cargo un saldo deudor**, al haber dejado de pagar en tiempo, la cantidad que en forma mensual que se comprometieron en instrumento base de la acción, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, que no fue objetado por la parte demandada, al no haber comparecido a juicio, siguiéndose el juicio en su rebeldía, no obstante de que se encontraban debidamente notificados; documental a la que en términos de lo dispuesto por el numeral **442** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria solo para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal. Actualizándose con



## PODER JUDICIAL

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

ello uno de elementos que establece el artículo **624 fracción II** del ordenamiento legal citado.

Es aplicable el contenido de la Tesis Jurisprudencial: 1a./J. 1/95, Página: 95, Tomo I, Mayo de 1995, Materia: Civil, Novena Época, Registro: 200482, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo tenor literal es el siguiente:

**“ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE.** Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución.”

Asimismo es aplicable la tesis **Jurisprudencial** I.3o.C.114 C, Página 2120, Número de Registro 160301, Materia Civil, Libro V, Febrero de 2312, Tomo 3, Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro y texto siguiente:

**“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.** El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la

*exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar 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. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, 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. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado."*

En mérito de lo anterior, y de las pruebas antes valoradas, desprendiéndose de autos que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, no justifican haber realizado pagos a partir de la fecha en que el actor señala la mora, que lo es el mes de septiembre de dos mil veinte, por tal motivo, y al haber convenido las partes en la cláusula **décima novena** denominada "**vencimiento anticipado**", **del acto jurídico B)**, en la que se estipuló que la moral "\*\*\*\*\*, **actualmente fusionada con \*\*\*\*\***, **subsistiendo esta última**, podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de la acreditada sin necesidad de previo aviso, y exigir el pago de las obligaciones contraídas en los términos del citado contrato, si la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, **dejaba de cubrir y cumplir**, cualquiera de las cláusulas de dicho documento sin necesidad de previo aviso a la parte demandada, y lo antes expuesto permite a la Juzgadora considerar que los citados demandados, expresan su



**PODER JUDICIAL**

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

conformidad a los términos en que se realizaba el contrato en estudio, teniendo el conocimiento de las condiciones en que se pactaba, al constar en autos que los términos del contrato son claros y no han dejado duda sobre las intenciones de los contratantes, ya que no deben entenderse de su contenido cuestiones diferentes a la voluntad de las partes, sino al sentido literal de sus cláusulas del contrato, por ser la voluntad la Ley Suprema en los contratos, tan es así que expresaron su voluntad firmando de conformidad todas y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo, como lo disponen los artículos **1671<sup>1</sup> y 1700<sup>2</sup>** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia y ante los razonamientos jurídicos señalados con anterioridad, y al no haber oposición por parte de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a las prestaciones que le reclama la parte actora, y no habiendo justificado haber realizado pago alguno fehacientemente, toda vez que los mismos no comparecieron a juicio a oponer defensas y excepciones de su parte, por lo tanto, al no cumplir los deudores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , con los pagos pactados en el documento base de la acción como consta en autos, ya que **no existe más excepción que la de pago**, le asiste el derecho a la parte actora para promover el presente juicio y tener por acreditadas las pretensiones que dedujo en contra del demandado de mérito, al haberse cumplido con las exigencias, de los preceptos legales que sirven de fundamento para resolver el fondo del presente asunto, y por los razonamientos esgrimidos en líneas precedentes **se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, por parte de los**

<sup>1</sup> ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

<sup>2</sup> ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, y se concluye que la parte actora \*\*\*\*\*, quien compareció a juicio por conducto de sus Apoderados Legales Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, reunieron y acreditaron los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en consecuencia **se DECLARA PROCEDENTE la acción intentada por la parte actora \*\*\*\*\***, en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, reclamada por el actor en el inciso **A)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, **teniéndose por vencido anticipadamente el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre las partes el día \*\*\*\*\***, en virtud del incumplimiento en el pago de cinco amortizaciones mensuales por parte de los demandados de mérito.

Por otro lado, es menester señalar que el **certificado de estado de cuenta de resumen general de adeudo** que presenta la parte actora \*\*\*\*\*, expedido y firmado por el Contador Público Facultado por \*\*\*\*\*, visible de la foja 12 a la 17 de los presentes autos, con fecha de emisión de nueve de febrero de dos mil veintiuno, correspondiente del demandado \*\*\*\*\*, valorado en líneas que anteceden, **le surte eficacia probatoria jurídica a la parte actora para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan**, ello en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que como ya se valoró en líneas que anteceden si bien es cierto en él se aprecia que es relativo al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, contenido en la escritura base de la presente acción, y en él se muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo, conforme al esquema financiero pactado con dicho banco, en el que se contempla tipo de crédito, monto de otorgamiento, deuda actual, también lo es que en el se aprecia el saldo al **nueve de Febrero de dos mil veintiuno**, saldo final del periodo,



**PODER JUDICIAL**

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

saldo de capital insoluto, saldo total de amortización de capital, saldo total de intereses ordinarios, saldo total de comisión por autorización de crédito diferida, saldo total de primas de seguro, saldo de intereses moratorios y total de adeudo del crédito **en el certificado de adeudos que se describe aparecen operaciones aritméticas que arrojan como resultados las cantidades que reclama la parte actora por los rubros señalados**, en tal virtud, de conformidad en lo dispuesto en las Cláusulas primera, segunda y tercera del acto jurídico B) del basal y, ante el incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el basal, resulta viable **CONDENAR a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, a pagar la cantidad de **\$2,060,104.88 (DOS MILLONES SESENTA MIL CIENTO CUATRO PESOS 88/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, numerario que se integra por la suma de \$2,038,056.23 (DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 23/100 M.N.) cantidad que se reclama por concepto de CAPITAL INSOLUTO generado al día 09 de febrero de 2021 y \$22,048.65 (VEINTIDÓS MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 65/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de CAPITAL VENCIDO generado al 09 de febrero de 2021.

Asimismo, por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora, marcada con los incisos C) y F) del escrito inicial de demanda, respecto al pago de **INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS, e INTERESES MORATORIOS más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo**, se le condena a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$105,626.97 (CIENTO CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTISÍES PESOS 97/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS** generados de septiembre de dos mil veinte al día 09 de febrero de 2021,

más los intereses ordinarios que se sigan devengando hasta el pago total de lo reclamado previa liquidación que se formule con las bases para proceder a su liquidación, las que se calculen en términos de lo pactado por las partes en la cláusula cuarta del acto jurídico "B" (base de la acción); así como al pago de la cantidad de **\$738.01 (SETENCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 01/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados de septiembre de dos mil veinte al día nueve de febrero de dos mil veintiuno, más los intereses moratorios que se sigan devengando hasta el pago total de lo reclamado previa liquidación que se formule con las bases para proceder a su liquidez, los que se calcularan sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria **10.30% (DIEZ PUNTO TREINTA POR CIENTO) ANUAL**; lo anterior esta autoridad determina en términos de lo pactado por las partes en la **cláusula quinta**, del acto jurídico "**B**", denominado contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de la presente acción, aunado al certificado contable que acompañó a su escrito inicial la parte **actora \*\*\*\*\***, este último reúne los requisitos a que se refiere el artículo 68 de la Ley General de Instituciones de Crédito, ya que hace referencia a la fecha de emisión, número de crédito, monto vencido, cantidad del crédito, número de escritura pública, fecha de emisión y de corte, que es acompañado con la Cédula Profesional del Contador Público que lo elaboró **\*\*\*\*\***, en tal virtud se concede eficacia probatoria al documento de referencia.

En ese orden de ideas por cuanto a la prestación marcada con el inciso D) respecto al pago por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA al nueve de febrero de dos mil veintiuno**, y al advertir que dicha comisión fue pactada por las partes motivo del presente juicio en la **cláusula tercera** del **Contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía**





**PODER JUDICIAL**

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

**hipotecaria** base de la acción, se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a **pagar la cantidad de \$1,740.00 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, al día nueve de febrero del dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

Ahora bien, por cuanto a la prestación marcada con el inciso **E)**, consistente en el pago de la cantidad de **\$1,943.60 (UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.)** por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO** generados al día nueve de febrero de dos mil veintiuno, no debe pasar desapercibido que si bien respecto del contrato base de la acción se estipuló lo relativo al pago de seguros correspondientes específicamente en la **cláusula décima primera** del contrato base de la presente acción, en la que los ahora demandados se obligaban a contratar un seguro contra daños, provenientes de riesgos, tales como incendio, explosivos, rayo, es extensión de cubierta, terremoto, erupción, así como un seguro de vida e invalidez total y permanente, por una suma asegurada igual al valor de la reposición de la parte destructible del inmueble hipotecado en la fecha de siniestro, también lo es que la parte actora ninguna prueba ofreció para acreditar la causación de dicho concepto que se reclama en pago, al efecto cabe precisar que en términos de lo dispuesto por el dispositivo 386 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, los hechos son materia de prueba y quien afirma está obligado a justificarlos, sin que en el presente caso baste el pacto realizado por las partes respecto de esta obligación, en virtud que el banco facultado para tomar un seguro debe demostrar ante la Autoridad Judicial, que efectivamente en cumplimiento de las cláusulas en que se hacen referencia a dicha facultad celebró el contrato de seguro a que estuvo obligado, presentar recibos de pago conducentes para que la suscrita en atención a dichas documentales pudiera condenar a la parte contraria sobre

un hecho cierto, consecuentemente, al no haberse hecho, se absuelve al demandado de esta pretensión marcada con el inciso **E**, en virtud de que no obran en actuaciones probanzas que acrediten que se haya cubierto dicha obligación.

**Requíerese** a los demandados para que en el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de los importes citados en líneas que anteceden, **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, acorde a lo previsto por el numeral **707** del Ordenamiento Legal antes invocado.

Finalmente, por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora en el inciso **g)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a los demandados **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, se **CONDENA** a éstos al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia, conforme con lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158, 159, 165, 166, 689, 590, 692 y 697 del Código Adjetivo Civil en vigor y 1519 del Código Civil vigente.

Corroborando el criterio anterior la tesis tomada del seminario judicial de la federación, época 8 tomo III, segunda parte guion uno, visible en la página 363, que bajo el rubro siguiente:

**"GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.** La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte



**PODER JUDICIAL**

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

*que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al Estado.”*

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 100, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos del Considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, por conducto de sus apoderados legales Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, si probó su acción que dedujo en contra de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, el primero en su carácter de acreditado y garante hipotecario, y el segundo de en su carácter de obligado solidario y garante hipotecario, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se tiene por acreditada la **falta de cumplimiento** al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* y Notario del Patrimonio inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial en el \*\*\*\*\*, con sede en la \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, en el acto jurídico “B”, **y se concluye que la parte actora \*\*\*\*\***, quien compareció a juicio por conducto de sus

Apoderados Legales, reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en términos de los razonamientos expresados en el considerando V de este fallo, por lo tanto; se **tiene por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado el \*\*\*\*\***, materia de la presente litis, contenida en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público \*\*\*\*\* y Notario del Patrimonio inmueble Federal de la Primera Demarcación Notarial en el \*\*\*\*\* , con sede en la Ciudad \*\*\*\*\* , Licenciado \*\*\*\*\* , en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales por parte de los demandados de mérito.

**CUARTO.-** Se **CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$2,060,104.88 (DOS MILLONES SESENTA MIL CIENTO CUATRO PESOS 88/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, derivado del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, numerario que se integra por la suma de \$2,038,056.23 (DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS 23/100 M.N.) cantidad que se reclama por concepto de CAPITAL INSOLUTO generado al día 09 de febrero de 2021 y \$22,048.65 (VEINTIDÓS MIL CUARENTA Y OCHO PESOS 65/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de CAPITAL VENCIDO generado al 09 de febrero de 2021.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$105,626.97 (CIENTO CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTISÍES PESOS 97/100 M.N.)**, cantidad por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS** al día 09 de febrero de 2021; así como al pago de la cantidad de **\$738.01 (SETENCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 01/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE**



**PODER JUDICIAL**

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

**INTERESES MORATORIOS**, generados de septiembre de dos mil veinte al día nueve de febrero de dos mil veintiuno, más los intereses moratorios que se sigan devengando hasta el pago total de lo reclamado previa liquidación que se formule con las bases para proceder a su liquidez, los que se calcularan sobre el capital no pagado, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria **10.30% (DIEZ PUNTO TREINTA POR CIENTO) ANUAL**.

**SEXO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$1,740.00 (UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA** al **nueve de febrero de dos mil veintiuno**, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

**SÉPTIMO:** Se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto a la prestación marcada con la letra **E)** del escrito inicial de demanda por los razonamientos expuestos en el cuerpo de este fallo.

**OCTAVO:** Asimismo, se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS** para que den cumplimiento voluntario a la presente sentencia, contado a partir de que ésta resolución cause ejecutoria y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese al actor o a quien sus derechos represente.

**NOVENO:** En virtud que la presente resolución es adversa a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , se les condena al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y al haber sido el presente adverso al mismo.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-** Así lo resolvió en definitiva y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial Del Estado; ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **AFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.-

*erbl*