

**Jiutepec, Morelos; a veinticinco de agosto de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del **Juicio Especial Hipotecario** promovido por **ADMINISTRADORA FOME 1, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de apoderada legal de HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, quien cedió derechos litigiosos a favor de **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, expediente número **85/2020**, radicado en la **Tercera Secretaría**.

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

**1.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el treinta de enero de dos mil veinte, comparecieron los Licenciados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderados Legales de **ADMINISTRADORA FOME 1 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, persona moral que actúa en su carácter de Apoderada legal de **HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC**, demandando en la vía especial hipotecaria de **\*\*\*\*\***, las prestaciones consistentes en:

**"A).-** Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que otorgaron por una parte **HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO** y la hoy demandada **\*\*\*\*\***, que se hizo constar en escritura pública número **\*\*\*\*\*** volumen **\*\*\*\*\*** página **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe de la **LIC. LIC. PATRICIA MARISCAL VEGA**, Notario Público Número Cinco, de la Primera Demarcación Notarial del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal actuando en su ciudad capital. Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el registro **\*\*\*\*\*** foja **\*\*\*\*\*** libro **\*\*\*\*\*** volumen **\*\*\*\*\*** sección **\*\*\*\*\*** y registro de

hipoteca: registro \*\*\*\*\* foja \*\*\*\*\* libro  
\*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\*;  
Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a  
la presente como **ANEXO 3**; Prestación que se reclama de  
conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del  
citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos  
pactados.

**B)**- El pago de la cantidad de **\$346,868.81 (TRESCIENTOS  
CUARENTA SEIS OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS  
81/100 M.N.)**, por concepto de Saldo de **CAPITAL VENCIDO  
DEL CRÉDITO y/o CAPITAL INSOLUTO** otorgado por mi  
poderdante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE  
PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a mi  
poderdante al día **20 de julio de 2019**; lo que se acredita por el  
Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado  
para ello, C.P. y \*\*\*\*\* , con número de cedula profesional  
\*\*\*\*\* , debidamente otorgada por la Dirección General de  
Profesiones de la Secretaria de Educación Pública. Estado de  
cuenta que en original acompaño a la presente como **ANEXO 4**;  
documental que tiene la característica de constituirse como prueba  
plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de  
Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en  
términos de lo pactado en las **CLÁUSULAS FINANCIERAS  
SEGUNDA Y QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple  
con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como  
documento base de la acción.

**C)** El pago de la cantidad de **\$7,333.43 (SIETE MIL  
TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 43/100 M.N.)**,  
cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES  
ORDINARIOS**, generados al día 20 de julio de 2019, tal como se  
demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente  
demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando  
hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama  
en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA  
SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía  
Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.-

**D)** El pago de la cantidad de **\$416,845.26 (CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 26/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados al día 20 de julio de 2019, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.-

**E)** El pago de la cantidad de **\$35,954.38 (TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 38/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN**, generados al día 20 de julio de 2019, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA TERCERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**F)** El pago de la cantidad de **\$990.60 (NOVECIENTOS NOVENTA PESOS 60/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PENA POR MORA**, generados al día 20 de julio 2019, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**G)** Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA TERCERA y DÉCIMA CUARTA** del contrato Base de la Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

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

**2.-** Por auto de cuatro de febrero de dos mil veinte, se admitió la demanda promovida por los apoderados legales de ADMINISTRADORA FOME 1 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, persona moral que actúa en su carácter de Apoderada legal de HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar a la demandada para que en el plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de dar contestación señalaran domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó constituir el depósito judicial de la finca hipotecada con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil debieran considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, conminándose a los deudores para que en el acto mismo de la diligencia manifestaran si aceptaba o no la responsabilidad de depositario judicial de la finca hipotecada y de sus frutos y en caso de no aceptar dicho cargo deberá 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 un lanzamiento. Se requirió a las partes para que designaran su perito respectivo en materia de valuación, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo así, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para el efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble y se tuvo como perito de éste Juzgado al arquitecto \*\*\*\*\* a quien se ordenó hacer saber su nombramiento para los efectos de la aceptación y protesta del cargo.

**3.-** Mediante auto de once de febrero de dos mil veinte, se ordenó notificar con un juego de la cédula hipotecaria respectiva al diverso acreedor HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO

INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, para que dentro del plazo de tres días compareciera a deducir sus derechos, con apercibimiento que de no hacerlo, se tendría por perdido su derecho para tal efecto; sin embargo, por auto de veinticinco de septiembre de dos mil veinte, se dejó sin efecto legal alguno dicho llamamiento a juicio, atendiendo a las manifestaciones vertidas por el apoderado legal de la parte actora, en su escrito registrado bajo el número 5149, mismo que obra a fojas 244 del sumario.

**4.-** Por auto de fecha cuatro de agosto de dos mil veinte, atendiendo al razonamiento actuarial de fecha nueve de marzo del año en cita y a petición de la parte actora, se ordenó girar oficios de búsqueda a diversas dependencias, a efecto de que si es sus archivos o base de datos cuentan con algún registro, antecedente o en su caso afiliación de la posible ubicación y domicilio actual de la demandada \*\*\*\*\*, lo proporcionaran a esta autoridad.

**5.-** Mediante auto de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la Ciudadana \*\*\*\*\*, en su carácter de cesionaria de los derechos litigiosos de la parte actora, personalidad que acreditó en términos de la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial, que contiene la Cesión Onerosa de Créditos, Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatarios, y Derechos derivados de los mismos, celebrado por "ADMINISTRADORA FOME 1", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE y la Ciudadana \*\*\*\*\*, teniéndose por reconocida dicha personalidad y ordenándose dar vista a la parte demanda para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**6.-** Mediante cédula de notificación personal de fecha tres de julio de dos mil veintiuno, la demandada \*\*\*\*\* fue emplazados a juicio por la Secretaria Actuarial adscrita al Juzgado Sexagésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México.

**7.-** Por auto de treinta de julio de dos mil veintiuno, previa solicitud de la parte actora, de tuvo por acusada la rebeldía en la que incurrió la parte demandada, teniéndose por perdido el derecho para contestar la demanda instaurada en su contra, haciéndoles efectivo el apercibimiento decretado en autos, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún

las de carácter personal les surtieran efectos mediante el Boletín Judicial; asimismo, por auto de fecha dieciocho de agosto de la presente anualidad y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para resolver en definitiva, la que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.- ESTUDIO DE LA COMPETENCIA y LA VÍA.** 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 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 consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, es identificado como: \*\*\*\*\*; por tanto, se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez que, tratándose de juicios sobre el pago de un crédito con garantía hipotecaria, éstos se ventilarán en la vía Especial Hipotecaria, tal y como lo establece el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que el crédito consta en escritura debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

**II.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN.** A continuación, se procede a examinar la representación de la apoderada legal y la legitimación de la parte actora \*\*\*\*\* , a quien le fueron cedidos los derechos crediticios y litigiosos del presente asunto, por parte de ADMINISTRADORA FOME 1 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, persona moral que actúa en su carácter de Apoderada legal de HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,

GRUPO FINANCIERO HSBC, 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. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: *"...Habrán 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 esa tesitura, debe decirse que la representación ejercida por Licenciados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderados Legales de ADMINISTRADORA FOME 1 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, persona moral que actúa en su carácter de Apoderada legal de HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* de la Ciudad de México, así como con el instrumento notarial número \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público número Doscientos Veintisiete de la Ciudad de México, los cuales contienen entre otros actos jurídicos el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC a favor de ADMINISTRADORA FOME 1 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, persona moral que actúa en su carácter de

Apoderada legal otorgando a su vez poder general a favor de los mencionados licenciados. Asimismo, la Ciudadana \*\*\*\*\*, cesionaria de los derechos litigiosos de la parte actora, acreditó su personalidad en términos de la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial, que contiene la Cesión Onerosa de Créditos, Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatarios, y Derechos derivados de los mismos, celebrado por "ADMINISTRADORA FOME 1", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como cedente y por la Ciudadana \*\*\*\*\* como cesionaria.

Ahora bien, para acreditar la legitimación de la parte actora, se anexo al escrito inicial de demanda, el Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado del patrimonio Inmueble Federal, actuando en su ciudad Capital, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* y registro de hipoteca: registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\*; el cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte la ciudadana \*\*\*\*\* con su carácter de ACREDITADA, respecto del crédito hipotecario por la cantidad de \$390,000.00 (TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), constituyendo garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor de SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO y en segundo lugar y grado a favor de HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, sobre el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* . Asimismo, se anexó a la demanda inicial el Instrumento notarial, \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, ante la Fe del Notario Público Número Doscientos dieciocho de la Ciudad de México, en el que se hizo



constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, celebrado el veintinueve de agosto de dos mil ocho, que tomó entre otros los acuerdos de adoptar la modalidad de SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA.

De igual forma, se anexa a la demanda testimonio de la escritura número 94,293, en cuyos antecedentes se desprende que HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, cedió al Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía, identificada con el número F/262757, la propiedad y titularidad de los derechos de crédito descritos en los anexos "A" y "B", entre los que se encuentra el identificado con el número 2586 a nombre de la aquí demandada \*\*\*\*\*.

Documentales públicas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes en la presente contienda, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecieron en representación de ADMINISTRADORA FOME 1 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, persona moral que actúa en su carácter de Apoderada legal de HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, así como de la Ciudadana \*\*\*\*\* , cesionaria de los derechos litigiosos de la parte actora, el derecho e interés jurídico para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y la pasiva de la parte demandada \*\*\*\*\* , para oponer defensas y excepciones, 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.

Corroborar lo anterior la Tesis Jurisprudencial: I.11o.C. J/1, Página: 2066. Novena Época. Registro: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia: Civil, que es del tenor literal siguiente:

**"LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE**

**LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** *La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 155/2002. Gracia María Martinelli Pincione. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez. Amparo directo 122/2005. Salvador García Durán y otra. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretaria: Angélica Rivera Chávez. Amparo directo 339/2006. Héctor Ramón Caballe Rodríguez y otra. 15 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretaria: Rocío Itzel Valdez Contreras. Amparo directo 132/2007. Servicios Integrales de Asesoría al Autotransporte y Logística Comercializadora Especializada, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera. Amparo directo 776/2007. Recuperfín Comercial, S. de R.L. de C.V., hoy su cesionaria Farezco II, S. de R.L. de C.V. 12 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Leticia Jarillo Gama."*

**III.- Fondo del asunto.** Acorde con la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, al no existir defensa o excepción pendiente de analizar, en razón de que la parte demandada no contestó la demanda instaurada en su contra ni opuso defensas ni excepciones, se analiza la acción real hipotecaria consistente en el vencimiento anticipado previsto en la cláusula décima tercera, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, acto jurídico que fue celebrado con respecto de la vivienda identificada como \*\*\*\*\*, en virtud de que la demandada \*\*\*\*\* ha incurrido en la causa de vencimiento anticipado señalado en la cláusula décima tercera inciso A) en la cual se estableció que: "en caso de incumplimiento a cualquiera de las

*obligaciones contraídas en este contrato por parte de EL ACREDITADO, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos: A).- Si EL ACREDITADO deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses., comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato”, hipótesis que se actualiza porque la citada demandada dejó de cubrir más de dos pagos consecutivos.*

Al respecto, la legislación Adjetiva Civil del Estado, previene los requisitos de procedencia del Juicio Especial Hipotecario y trámite a seguir, conforme al numeral 623, establece: “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...”, y el ordinal 624 del mismo cuerpo de leyes, dice: “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...” Ahora bien, la acción es una disposición procesal de orden público y acorde con lo previsto en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente, las partes deben de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, en esta tesitura es conducente analizar la acción propuesta por la parte actora, quien compareció por conducto de sus Apoderados Legales, demandando en la vía especial hipotecaria de la Ciudadana \*\*\*\*\*, las prestaciones antes indicadas. En tanto la demandada referida, no compareció a juicio a realizar la paga llana o bien oponer excepción o defensa alguna contra la demanda entablada en su contra, no obstante haber sido legalmente emplazada; bajo esas circunstancias, toda vez que la demandada no hizo manifestación alguna con relación a los hechos ni opuso defensas ni excepciones, que la actora conserva la carga probatoria, en términos de lo dispuesto por los artículos

384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor; quien justificó la personalidad del promovente así como su legitimación activa a través del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebraron por una parte celebrado por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte la ciudadana \*\*\*\*\* con su carácter de ACREDITADA; contrato que está inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* y registro de hipoteca: registro \*\*\*\*\*, foja \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\*.

Asimismo, si bien es cierto el contrato base de la acción fue firmado por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte la ciudadana \*\*\*\*\* con su carácter de ACREDITADA, también lo es que la parte actora exhibió testimonio de la escritura pública \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, ante la Fe del Notario Público Número Doscientos dieciocho de la Ciudad de México, en el que se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, celebrado el veintinueve de agosto de dos mil ocho, que tomó entre otros los acuerdos de adoptar la modalidad de SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA; así como obra en autos copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial, que contiene la Cesión Onerosa de Créditos, Derechos Crediticios, Litigiosos, Adjudicatarios, y Derechos derivados de los mismos, celebrado por "ADMINISTRADORA FOME 1", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como cedente y por la Ciudadana \*\*\*\*\* como cesionaria; razón por la cual esta última se encuentra legitimada para realizar el reclamo de presente juicio hipotecario planteado.

Documentales públicas que tienen pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 437, 490 y 491 del Código Adjetivo Civil vigente.

Aunado a lo anterior, la parte actora señala en su relato de hechos que la demandada \*\*\*\*\* dejó de realizar sus pagos en la forma y tiempo a que estaba obligada, no obstante los diversos requerimientos extrajudiciales para obtener su pago, adeudando al veinte de julio de dos mil diecinueve, los importes que demandó en su capítulo de pretensiones equivalentes a salarios mínimos mensuales establecidos en el certificado contable que anexa, suscrito por persona facultada por su representada.

En este orden de ideas, de los documentos base de la acción se desprende que el crédito reclamado por la parte actora, prevé el vencimiento anticipado, conforme a la cláusula décima tercera mencionada; que el crédito está inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; bajo estas condiciones al actualizarse la hipótesis prevista en la cláusula décima tercera, referente a la pretensión del vencimiento anticipado del contrato ante la falta de cumplimiento de la demandada antes referida, Ciudadana \*\*\*\*\*, respecto a los pagos pactados, por tanto, se encuentran satisfechos los requisitos previstos por el ordinal 624 del Código Procesal Civil en vigor; resultando procedente declarar y **SE DECLARA** el vencimiento anticipado del **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO** y por \*\*\*\*\* el treinta y uno de agosto de dos mil seis, toda vez que la demandada no compareció a juicio a realizar el pago de lo adeudado ni a oponer defensa o excepción alguna, resultando aplicable la jurisprudencia que a la letra establece:

**VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).**

Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad

federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.

No. Registro: 222,383, **Jurisprudencia**, Materia Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Tesis: VIII.1o. J/2, Página: 171, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 624, página 458. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 42, junio de 1991, página 127.

**IV.-** Por tales consideraciones, se condena a la demandada \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$346,868.81 (TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 81/100 M.N.)**, por concepto de SALDO INSOLUTO del crédito adeudado al veinte de julio de dos mil diecinueve, según lo acordado en el contrato base de la acción, cláusula segunda.

Por cuanto a las pretensiones señaladas en los incisos C), D) y F) del escrito inicial de demanda, consistentes en:

C).- El pago de la cantidad de **\$7,333.43 (SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 43/100 M.N.)**, por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados al día veinte de julio de dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan devengando, en términos de lo pactado en la cláusula financiera sexta del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule.

D).- El pago de la cantidad de **\$416,845.26 (CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 26/100 M.N.)**, por concepto de INTERESES MORATORIOS, generados al día veinte de julio de dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan devengando, en términos de lo pactado en la cláusula financiera octava, del contrato base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule.

F).- Al pago de la cantidad de **\$990.60 (NOVECIENTOS NOVENTA PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de PENA POR MORA, generada al día veinte de julio de dos mil diecinueve, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, de conformidad con lo pactado en la cláusula financiera octava del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la presente acción, previa liquidación que al efecto se formule.

Al respecto, es de advertirse del apartado Clausulas Financieras, que la cláusula Sexta denominada: "INTERESES ORDINARIOS" (visible a foja 160 vuelta del expediente en que se actúa) en la que se estipuló en lo conducente que: *"LA ACREDITADA" se obliga a pagar a "LA ACREDITANTE", intereses ordinarios sobre saldos insolutos diarios a razón de una tasa fija anual del 12.70% (DOCE PUNTO SETENTA POR CIENTO)". Los intereses ordinarios serán pagaderos mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la MENSUALIDAD en las mismas fechas en que debe realizarse el pago de ésta. Los intereses se calcularán dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre 360 (trescientos sesenta) y multiplicando el resultado obteniendo por 30 (treinta)..."*; de lo anterior se desprende que es claro y preciso a razón de que porcentaje se causaran los intereses ordinarios, esto es al 12.70% (DOCE PUNTO SETENTA POR CIENTO) anual, los cuales serán pagaderos en forma conjunta con los demás concepto que integran la mensualidad.

Asimismo la cláusula Octava se denomina SANCIONES ECONÓMICAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO inciso A) en la que se pactó: "En el evento de que el "ACREDITADO" no cubra oportunamente cualquiera de las cantidades a su cargo, se aplicaran las siguientes sanciones: A) PENA POR MORA.- *Si por cualquier causa, EL ACREDITADO no liquidare íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo, por cada incumpliendo estará obligado a cumplir, por concepto de pena la cantidad de veinte por ciento del*

*importe de la MENSUALIDAD vencida y no pagada. Esta sanción operara mientras "LA ACREDITANTE" no ejerza la facultad prevista en el párrafo siguiente, B) "INTERÉS MORATORIOS".- A partir de que "LA ACREDITANTE", dejé de aplicar la sanción señalada en el párrafo precedente y tomando en cuenta la facultad de "LA ACREDITANTE" que tiene para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento de este contrato, "El ACREDITADO" estará obligado a pagar, en sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios a "LA ACREDITANTE" a la tasa que resulte de multiplicar por uno punto cinco la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato, por todo el tiempo que dure la mora, que se computara sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.";*

cláusulas de las que se desprende que efectivamente fueron pactados en el contrato hipotecario base de la acción el pago de intereses ordinarios, moratorios y una pena por mora para el caso de que "El ACREDITADO" omitiera liquidar íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo y que ésta (pena por mora), se aplicaría hasta que "LA ACREDITANTE" ejerza la acción de dar por vencido anticipadamente el contrato hipotecario y que "El ACREDITADO" estará obligado a pagar en **sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios** a la tasa que resulte de multiplicar el 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinario pactada en el contrato base de acción por todo el tiempo que dure la mora, por la totalidad del saldo insoluto; ahora bien, considerando los cálculos en el estado de cuenta certificado se desprende que el incumplimiento en el pago por parte de los demandados es a partir del mes de abril de dos mil trece y es cuando de acuerdo a lo pactado debía aplicarse la pena por mora, hasta que la acreditante ejerciera la facultad del cobro de intereses moratorios, que sería a partir de que la acreditante de por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento del contrato hipotecario que en este caso sería la fecha de presentación de la demandada el treinta de enero de dos mil veinte. En este tenor, desprendiéndose de las pretensiones referentes al pago de intereses ordinarios y moratorios, así como de la pena por mora, en las que no se señala la temporalidad respecto de la cual se reclaman, sino solo el monto o cantidad a la que ascienden, advirtiendo en este sentido una contradicción a lo estipulado en las cláusulas en comento, ya que no se encuentra especificado hasta que fecha se reclama el pago de



interese ordinarios, ni el pago el monto y el periodo en que se aplica la sanción de la pena por mora, además de no estar considerada según el estado de cuenta certificado, de igual forma, no se hace referencia al periodo que se reclama por concepto de intereses moratorios (ya que estos últimos sustituyeron a los ordinarios), que se han generado en los términos y condiciones pactados en el contrato hipotecario base de la acción, lo que resulta confuso y contradictorio con lo estipulado en las cláusulas en estudio; por lo tanto, dichas cantidades deberán liquidarse en ejecución de sentencia.

Por otra parte, del estado de cuenta certificado no se desprende el desglose de la aplicación de la sanción de la pena por mora y por tanto, el reflejo y desglose de la sustitución de intereses ordinarios por moratorios; en consecuencia, no es claro ni preciso el mecanismo y operaciones aritméticas de las que resulten los montos adeudados por los conceptos de intereses ordinarios e intereses moratorios de los que se reclama su pago de acuerdo con lo pactado en el Contrato Hipotecario base de la acción, por lo que, **resulta procedente su condena** por estar pactados en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garanta Hipotecaria base de la acción, los que se encuentran estipulados en las Clausulas Sexta y Octava incisos A) y B) del mismo, sin embargo como se advierte de líneas que anteceden no son claros ni precisos los montos reclamados por la parte actora, ni la temporalidad respecto de la cual se piden, por lo que no es posible condenar en este momento a los demandados a cantidad liquida en la presente resolución, dejando la liquidación de los mismos para su cuantificación en ejecución de sentencia que promueva la parte actora, debiéndose adecuar a los términos expresados del contrato base de esta acción.

Ahora bien, **es improcedente** la pretensión respecto a lo reclamado por la actora relativo al pago de los intereses ordinarios, moratorios y pena por mora que se sigan generando hasta el pago total de lo adeudado, esto atendiendo a la literalidad de lo pactado en el contrato de crédito base de la acción, en cuya clausula Octava inciso B, se estipulo que tomando en cuenta la facultad de la acreditante para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento del contrato, el acreditado estará obligado a pagar, en **sustitución** de los intereses

ordinarios, intereses moratorios a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) por la tasa de interés ordinario pactada, por todo el tiempo hasta la liquidación total del crédito, por lo que, al haberse declarado el vencimiento anticipado del crédito dicha estipulación ha cobrado vigencia, teniéndose por sustituidos los interés ordinarios por los moratorios.

**V.-** Por cuanto a la prestación que reclama la parte actora consistente en el inciso E), efectivamente de la cláusula Tercera del contrato hipotecario base de la acción se pactó que: *"TERCERA. La acreditante cobrara a EL ACREDITADO por concepto de comisiones las siguientes cantidades: A) La cantidad equivalente al 2.50% (DOS PUNTO CINCUENTA) por ciento calculado sobre el monto del crédito por concepto de comisión de apertura, que se paga a la fecha de firma de este contrato. B) La cantidad equivalente a \$466.94 (CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), mensuales por concepto de comisión de administración....."*, de la transcripción de la cláusula se desprende que efectivamente fue pactado el pago de la citada comisión la cual se encuentra desglosada en el estado de cuenta certificado exhibido y autorizado por profesionista facultado por la actora y que fue valorado en apartados que anteceden de la presente resolución, del cual se advierte que la cantidad adeudada por concepto de comisiones asciende a la cantidad de \$35,954.38 (TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 38/100 M.N.), por lo que resulta procedente condenar a la parte demandada al pago de la dicha cantidad por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, generada al día veinte de julio de dos mil diecinueve, en términos de lo pactado en la cláusula financiera tercera, del contrato base de la acción, no así respecto a los que se sigan generando, hasta la conclusión del presente juicio, toda vez que tal comisión de acuerdo con la cláusula en comento se refiere a la comisión por administración que se pagaría mensualmente, esta quedó limitada al vencimiento anticipado del citado contrato hipotecario que como consecuencia se requiere el pago total del saldo insoluto en una sola exhibición, por ende resulta improcedente condenar en los términos apuntados.

Asimismo, deberá requerirse a la demandada por un plazo de CINCO DÍAS a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para

que realice el pago voluntario de dichos importes, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

Respecto a la pretensión señalada en el inciso **G**), la misma en su caso será, una vez que se agote el procedimiento de ejecución respectivo.

En virtud de que la presente resolución le es adversa a la demandada con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,<sup>1</sup> se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Es aplicable al caso en concreto la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro: -

**GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.** literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte 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 fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 105, 106 y 632, del Código Procesal Civil en vigor ambos para Estado Libre y Soberano de Morelos,<sup>2</sup> es de resolverse y así, se:

---

<sup>1</sup> **Artículo 158.-** Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

<sup>2</sup> **Artículo 96.-** Resoluciones Judiciales. Las resoluciones judiciales son: ...IV.- Sentencias definitivas. **Artículo 101.-** Sentencia definitiva. Las sentencias definitivas son las resoluciones que deciden la controversia principal del litigio, se dictarán dentro del plazo de quince días de haber sido puestos los autos a la vista de las partes para sentenciar. **Artículo 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **Artículo 106.-** Reglas para la redacción de las

## **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de este fallo.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* cesionaria de los derechos litigiosos en el presente asunto, acreditó la acción que ejercita en contra de \*\*\*\*\*, quien no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensas y excepciones, en consecuencia:

**TERCERO.-** Se declara el **vencimiento anticipado** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre "HIPOTECARIA SU CASITA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y \*\*\*\*\*, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil seis.

**CUARTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$346,868.81 (TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 81/100 M.N.)**, por concepto de SALDO INSOLUTO del crédito adeudado al veinte de julio de dos mil diecinueve, según lo acordado en el contrato base de la acción.

**QUINTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad que resulte por concepto de INTERESES ORDINARIOS, INTERESES MORATORIOS y PENA POR MORA, en términos de los razonamientos y lo resuelto en el considerando IV de esta resolución, los que se cuantificarán en ejecución de sentencia que promueva la parte actora.

---

sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvenición, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilarse todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **Artículo 632.-** No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

**SEXTO.**- Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$35,954.38 (TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 38/100 M.N.)**, por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, generada al día veinte de julio de dos mil diecinueve.

**SÉPTIMO.**- Se concede a la demandada \*\*\*\*\*, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a lo condenado, y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quien sus derecho represente.

**OCTAVO.**- Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas del presente Juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resuelve y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, con quien actúa y da fe.

IOF/gsc

Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial  
en el Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada  
**GABRIELA SALVADOR COBOS**, con quien actúa y da fe.

*IOF/GSC/Leo*