

En Jiutepec, Morelos, a diecisiete de febrero del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **593/2018-1**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por el [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], por conducto de sus apoderados legales Licenciados [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], en contra de [REDACTED], en su carácter de acreditado, radicado en la Primer Secretaría, y:

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

Antecedentes.- De las constancias del presente expediente se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el día nueve de octubre de dos mil dieciocho, los Licenciados [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] en su carácter de apoderados legales de [REDACTED]
[REDACTED], demandó en la **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA** de [REDACTED]
[REDACTED], en su carácter de acreditado, las siguientes prestaciones:

A).- La declaración del vencimiento anticipado del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre

HIPOTECARIA NACIONAL S.A. DE C.V.,
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO
LIMITADO, GRUPO FINANCIERO

después

,
en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte [REDACTED], en su carácter de ACREDITADO. Lo cual se hizo constar en el acto jurídico II del Instrumento Público número 174,830 de fecha tres de febrero de dos mil seis, pasado ante la fe del notario público número 2, de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales a partir del treinta de septiembre de dos mil diecisiete, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la cláusula décima tercera del contrato base de la acción.

B).- En virtud del vencimiento anticipado del contrato, se reclama como saldo insoluto del crédito el pago de la cantidad de 40.69 VSMM (CUARENTA PUNTO SESENTA Y NUEVE) veces el salario mínimo vigente para la ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$109,299.04 (CIENTO NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 04/100 M.N.), generado al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, tal y como se desprende del estado de cuenta original que se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción.

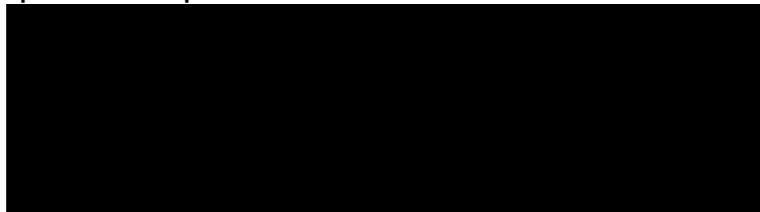
C).- El pago por concepto de amortizaciones vencidas y no pagadas, que se han generado al día treinta y uno de agosto, en los términos y condiciones pactados en la cláusula quinta del contrato básico de la acción, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismas que serán liquidadas en

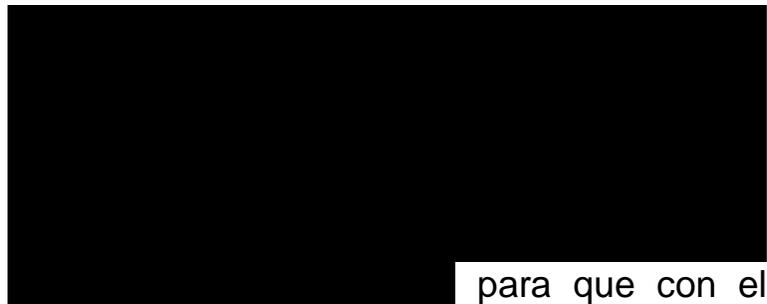
ejecución de sentencia.

D).-El pago de la cantidad de 0.29 (CERO PUNTO VEINTINUEVE) veces el salario mínimo mensuales vigente para la ciudad de México, en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$778,98 (SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho. Calculados conforme a la tasa de interés pactado, en la cláusula sexta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción. Más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

E).-El pago de la cantidad de 4.74 (CUATRO PUNTO SETENTA Y CUATRO) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$12,732.30 (DOCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 30/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios adeudados y generados al día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, tal y como se deduce del estado de adeudo que se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula octava del contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

F).- Para en el caso de la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada uno de las prestaciones que le fueron reclamadas y no de cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto, por lo cual solicito que dentro del procedimiento de ejecución forzosa se haga transe y remate de la garantía hipotecaria constituida en favor de nuestra representada y que corresponde al bien inmueble ubicada en





para que con el producto de su venta se pague a nuestra representada.

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

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2.- Radicación de demanda.- Por auto dictado el nueve de octubre del dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndola para que en el momento de la diligencia manifestará si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que forman parte de la finca, y en caso de no aceptar dicho cargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; asimismo se le requirió para que señalara domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, apercibiéndola que en caso de no hacerlo

las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal; a efecto de que se procediera con el avalúo de la finca hipotecada se ordenó requerir a la parte demandada para que al contestar la demanda entablada en su contra designará perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia de la presente litis; en ese sentido, se tuvo como perito valuador designado por este Juzgado al ingeniero Oscar David Sánchez Galindo, a quienes por conducto se ordenó hacerle saber su nombramiento para los efectos de aceptación y protesta del cargo conferido a su favor, vía telefónica por conducto del fedatario de la adscripción; por otra parte, y tomando en consideración que el inmueble materia de la presente litis se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, se ordenó girar el oficio de estilo a efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; teniendo por autorizados para oír y recibir notificaciones a las personas indicadas.

3.- Emplazamiento a Juicio.- El diecinueve de octubre de dos mil veinte, mediante cedula de notificación personal practicada por el actuario adscrito a este Juzgado, se emplazó personalmente a la demandada **CLAUDIA CAZARES ORIHUELA.**

4.- Mediante auto de fecha cinco de noviembre de dos mil veinte, se ordenó notificar con carácter de acreedor hipotecario del inmueble al **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del**

Estado. A lo cual se le dio cumplimiento mediante cedula de notificación de fecha diez de diciembre de dos mil veinte. En auto de fecha quince de febrero del año dos mil veinte, se hizo constar que el acreedor antes señalado, no dio contestación a la vista ordenada en auto de fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno.

5.- En fecha dieciséis de febrero del año dos mil veintiuno, previa certificación del secretario de acuerdos, se tuvo a la demandada [REDACTED], por perdido su derecho para contestar a la demanda instaurada en su contra.

6.- **Citación para Sentencia.**- Por auto de fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, atendiendo al estado procesal que guardan los presentes autos, se ordenó turnar los presentes autos para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I.- **COMPETENCIA Y VÍA.**- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: *“...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*. Por su parte, el artículo 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, se identifica como [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Por tanto, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello es inconcuso que esta 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 del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

III.- Legitimación.- En este apartado, se procede a examinar la legitimación de los apoderados legales de la parte actora, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], por conducto de sus apoderados legales Licenciados [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], 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: *“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”*. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Bajo esa premisa, debe decirse que la legitimación de los Licenciados [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] apoderados legales de la parte actora quedó debidamente demostrada con el instrumento notarial número 117,962 pasado ante la fe del Notario Público número 137 y 125 asociados, en que se hace constar la Formalización de los Acuerdos de

Fusión por Absorción por Incorporación de [REDACTED]
[REDACTED],
como fusionante e [REDACTED]
[REDACTED], así mismo con la escritura pública número 117,994, PASADA ante la fe del notario público 137 Y 125 del Distrito Federal, **en la que se hace constar el poder que otorga** [REDACTED]
[REDACTED], a favor de los profesionistas [REDACTED]
[REDACTED]; asimismo con la copia **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número 174,830 (ciento setenta y cuatro mil ochocientos treinta), pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha once de agosto de dos mil seis, bajo el número de registro 54, foja 107, libro 381, volumen I, sección 2, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Documentales las de mención que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en

movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. De igual modo, se alude que la legitimación pasiva de la parte demandada, también se encuentra acreditada con el documento basal de la acción que se analiza, del cual se colige que ciertamente la demandada obtuvo un crédito monetario, garantizando dicho adeudo con la garantía hipotecaria del bien inmueble propiedad de la demandada; acreditándose así la legitimación activa y pasiva de ambas partes; sin que esto signifique la procedencia de la acción.

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

“...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”.

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

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de

hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad...”.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN INTENTADA.-

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora los Licenciados [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de apoderados legales de [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], al hacer las narradas

manifestaciones; ello al determinarse que en la especie

se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que

contempla el precepto legal contenido en el artículo 624

del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que

en efecto obra en autos copia **CERTIFICADA DEL**

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

número 174,830 (ciento setenta y cuatro mil ochocientos

treinta), pasada ante la fe del Notario Público número Dos

de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del

Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto

de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de

Morelos, en fecha once de agosto de dos mil seis, bajo el

número de registro **54, foja 107, libro 381, volumen I,**

sección 2, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el

Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía

Hipotecaria, que celebran por una parte [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], y por la otra [REDACTED]

[REDACTED], entre otros actos; documental pública de la

cual se desprende de manera irrefutable, que la parte

actora otorgó un crédito a favor de ésta última por la

cantidad de **\$187,248.35 (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 35/100 M.N.)**; garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de [REDACTED]

[REDACTED], consistente en el bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED]. Documental a la que en términos de lo previsto por los numerales 437 y 490 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por cuanto al **segundo elemento** del ordinal 624 del Código Procesal Civil, consistente en: **Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley.** Ahora bien, siendo el

crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula **VIGÉSIMA** se establecieron las causas del vencimiento anticipado en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del ACREDITADO, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin la necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola operación la totalidad el capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato.

Bajo esa premisa, el apoderado legal de la parte actora exhibe copia certificada del instrumento notarial número 174,830 (ciento setenta y cuatro mil ochocientos treinta), pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha once de agosto de dos mil seis, bajo el número de registro 54, foja 107, libro 381, volumen I, sección 2, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], entre otros actos; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de ésta última por la cantidad de **\$187,248.35 (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 35/100 M.N.)**, garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado

a favor del [REDACTED]

[REDACTED], consistente

en el bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED], y así mismo, como se advierte de la cláusula

DECIMA TERCERA, que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del ACREDITADO, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin la necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola operación la totalidad el capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato. Y si en particular ocurriere cualquiera de los siguientes eventos si el acreditado: "... a) **deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.**

Así, el apoderado legal de la parte actora en su escrito inicial de demanda refirió entre otras cosas que la parte demandada dejó de cubrir sus amortizaciones a partir del día **treinta de septiembre de dos mil diecisiete**, con base en la cláusula décimo tercera, y como se acredita con el **ESTADO DE CUENTA** emitido

por la contadora [REDACTED]
[REDACTED] **facultada por la parte actora**, de cuyo contenido se actualiza el supuesto de la causal consistente en la falta de pago de cualquier cantidad; lo anterior es así en virtud de que como se observa, **existen 12 (doce) mensualidades vencidas desde el treinta de septiembre del año dos mil diecisiete, hasta el treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho**; misma profesionalista que cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, de donde se advierte que la demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir doce mensualidades, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, 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**; en estas condiciones indudablemente se actualiza la hipótesis prevista en la cláusula aludida, referente al reclamo del pago total del saldo del capital, entre otros, ante la falta de cumplimiento de la parte demandada respecto a los pagos pactados; sin pasar por alto que no obstante de que la demandada fue debidamente emplazada a juicio, ésta no contestó la demanda entablada en su contra ni opuso defensas ni excepciones que desvirtuaran los hechos narrados por el apoderado legal de la parte actora, así como tampoco objetó ni impugnó la certificación contable que la parte actora anexa su escrito de demanda, esto es, no acreditó haber cumplido con el pago de las amortizaciones pactadas en el documento base de la presente acción; por tanto, se encuentra satisfecho **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil.

Por cuanto hace al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta **en la copia certificada del Primer Testimonio de la Escritura Pública número 174,830** (ciento setenta y cuatro mil ochocientos treinta), pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha once de agosto de dos mil seis, bajo el número de registro 54, foja 107, libro 381, volumen I, sección 2, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], entre otros actos; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de ésta última por la cantidad de **\$187,248.35 (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 35/100 M.N.)**; garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], consistente en el bien inmueble identificado como [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. Documental a la que en términos de lo previsto por los numerales 437 y 490 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, para acreditar fehacientemente el tercero de las hipótesis a que se refiere la fracción III del artículo 624 del Código Procesal Civil, ya que la escritura a que se ha hecho alusión, es primer testimonio y además, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

VI.- De conformidad con lo anterior, es preciso destacar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza: “para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: **I).**- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; **II).**- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, **III).**- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”. Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la copia certificada de la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte

demandada, siendo éste de los que ante el incumplimiento de pago, **se puede vencer anticipadamente conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción**, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por los Licenciados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de apoderados legales de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Por otro lado, también es menester otorgarle valor probatorio al **ESTADO DE CUENTA** emitido por la contadora [REDACTED], a la de fecha treinta y uno de agosto del año dos mil dieciocho, para acreditar efectivamente el incumplimiento del contrato basal por parte de la parte demandada, en un total de doce mensualidades que van **desde el treinta de septiembre del año dos mil diecisiete al treinta y uno de agosto del año dos mil dieciocho**. Lo anterior en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el mismo es apto para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan, y que son acordes a lo reclamado por la parte actora; además de que como se aprecia, obran las operaciones aritméticas que arrojan como resultados las cantidades que reclama la parte actora por los rubros señalados; en tal virtud, las mismas serán consideradas en el presente fallo.

VII.- Por tanto, SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato de apertura simple con interés

y garantía hipotecaria celebrado entre [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], celebrado en su
carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte [REDACTED]
[REDACTED] en su carácter de
ACREDITADO; el cual se hizo constar en el acto jurídico
número II del instrumento público número 174,830 (ciento
setenta y cuatro mil ochocientos treinta), pasada ante la
fe del Notario Público número Dos de la Primera
Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal,
debidamente inscrita en el Instituto de Servicios
Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha
once de agosto de dos mil seis, bajo el número de registro
54, foja 107, libro 381, volumen I, sección 2, la cual
contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de
Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que
celebran por una parte [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivado del
incumplimiento en el pago de amortizaciones mensuales
a partir del treinta de septiembre de dos mil diecisiete. En
términos de la Cláusula Décima Tercera del basal

VIII.- En virtud del vencimiento anticipado del
contrato, se condena a la parte demandada [REDACTED]
[REDACTED], al pago del saldo insoluto del
crédito por la cantidad de 40.69 VSMM (CUARENTA
PUNTO SESENTA Y NUEVE) veces el salario mínimo
vigente para la ciudad de México en su equivalente en
moneda nacional, siendo la cantidad de \$109,299.04
(CIENTO NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y

NUEVE PESOS 04/100 M.N.), generado al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, tal y como se desprende del estado de cuenta original que se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción.

IX.- Se condena a la demandada [REDACTED] al pago por concepto de amortizaciones vencidas y no pagadas, que se han generado al día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, en los términos y condiciones pactados en la cláusula quinta del contrato básico de la acción, más los que se siga venciendo hasta el pago total del adeudo.

X.- Se condena igualmente a la demandada [REDACTED], al pago de la cantidad de 0.29 (CERO PUNTO VEINTINUEVE) veces el salario mínimo mensuales vigente para la ciudad de México, en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de \$778,98 (SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho. Calculados conforme a la tasa de interés pactado, en la cláusula sexta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción. Más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

XI.- Se condena a la demandada [REDACTED] al pago de la cantidad de 4.74 (CUATRO PUNTO SETENTA Y CUATRO) veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, en su equivalente en moneda nacional, siendo la

superficie construida de **CUARENTA Y NUEVE METROS DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS**; y las siguientes medidas y colindancias al **NORTE**, colinda en cuatro metros treinta y un centímetros, con la casa número 15 de Privada Ingenio de Santa Rita, al **SUR**, colinda en cuatro metros treinta y un centímetros, con Privada Ingenio San Cristóbal, al **ESTE**, colinda en siete metros setenta centímetros, con la casa número 29, y al **OESTE**, colinda en siete metros setenta centímetros, con la casa número 27, correspondiéndole un cajón de estacionamiento; para que con el producto de su venta se pague a la actora; acorde a lo previsto por el numeral 707 del Código Procesal civil Vigente.

XIII.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada [REDACTED], al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos [420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta

naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.

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

R E S U E L V E:

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

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] por conducto de sus apoderados legales Licenciados [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], acreditó el ejercicio de su acción; mientras que la parte

demandada [REDACTED], no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazada, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- Por tanto, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

celebrado en su carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte [REDACTED], en su carácter de **ACREDITADO**; el cual se hizo constar en el acto jurídico número II del instrumento público número 174,830 (ciento setenta y cuatro mil ochocientos treinta), pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal; derivado del incumplimiento en el pago de amortizaciones mensuales a partir del treinta de septiembre de dos mil diecisiete. En términos de la Cláusula Décima Tercera del basal

CUARTO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED], al pago del saldo insoluto del crédito por la cantidad de **40.69 VSMM (CUARENTA PUNTO SESENTA Y NUEVE)** veces el salario mínimo vigente para la ciudad de México en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de **\$109,299.04 (CIENTO NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 04/100 M.N.)**, generado al treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, tal y como se desprende del estado de cuenta original que se anexa

a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción.

QUINTO.- Se condena a la demandada [REDACTED] [REDACTED] al pago por concepto de amortizaciones vencidas y no pagadas, que se han generado al día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, en los términos y condiciones pactados en la cláusula quinta del contrato básico de la acción, más los que se siga venciendo hasta el pago total del adeudo.

SEXTO.- Se condena igualmente a la demandada [REDACTED], al pago de la cantidad de **0.29 (CERO PUNTO VEINTINUEVE)** veces el salario mínimo mensuales vigente para la ciudad de México, en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de **\$778,98 (SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 98/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho. Calculados conforme a la tasa de interés pactado, en la cláusula sexta del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de esta acción. Más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

SÉPTIMO.- Se condena a la demandada [REDACTED] [REDACTED], al pago de la cantidad de **4.74 (CUATRO PUNTO SETENTA Y CUATRO)** veces el salario mínimo mensual vigente para la Ciudad de México, en su equivalente en moneda nacional, siendo la cantidad de **\$12,732.30 (DOCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 30/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorios adeudados y generados al día

treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, tal y como se deduce del estado de adeudo que se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula octava del contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

OCTAVO.- Para en el caso de que la parte demandada, no dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en los considerandos que anteceden, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, hágase transe y remate de la garantía hipotecaria constituida en favor de [REDACTED]

[REDACTED],
que corresponde al bien inmueble ubicada en [REDACTED]

[REDACTED], correspondiéndole un indiviso de 2.27% (dos punto veintisiete), equivalente a una superficie de área común proindiviso de **TREINTA Y OCHO METROS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, con una superficie de área privativa de **TREINTA Y TRES METROS VEINTE CENTÍMETROS CUADRADOS**, y una superficie construida de **CUARENTA Y NUEVE METROS DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS**; y las siguientes medidas y colindancias al

NORTE, colinda en cuatro metros treinta y un centímetros, con la casa número 15 de Privada Ingenio de Santa Rita, al **SUR**, colinda en cuatro metros treinta y un centímetros, con Privada Ingenio San Cristóbal, al **ESTE**, colinda en siete metros setenta centímetros, con la casa número 29, y al **OESTE**, colinda en siete metros setenta centímetros, con la casa número 27, correspondiéndole un cajón de estacionamiento; para que con el producto de su venta se pague a la actora; acorde a lo previsto por el numeral 707 del Código Procesal civil Vigente.

NOVENO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada [REDACTED], al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma el Doctor en Derecho **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **HÉCTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, con quien actúa y da fe.

LAMC