



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos a quince de febrero del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **78/2020** antes **88/2018**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el *********, por conducto de su Apoderada Legal, contra *********, también conocido como *********, sumario que se tuvo por radicado ante este Juzgado mediante auto de **diez de agosto del dos mil veinte**; y, que fue emitido en atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **"POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS"**, publicado en el Boletín número **3737**, el **siete de agosto del dos mil veinte**, radicado en la Primera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O S

1. Mediante escrito presentado con fecha **veintitrés de enero del dos mil dieciocho**, ante la Oficialía de Partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, con folio **72**, compareció el *********, por conducto de su Apoderada Legal, demandando de *********, también conocido como *********, las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

2. Por auto de **veintiséis de enero del dos mil dieciocho**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar al demandado *********, también conocido como *********, para que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Ante el desconocimiento del domicilio del demandado, en auto de **ocho de octubre del dos mil dieciocho**, se ordenó girar atentos oficios al Instituto del Seguro Social (IMSS), Instituto Nacional Electoral (INE), Teléfonos de México S.A.B. de C.V., Comisión Federal de Electricidad (CFE), Instituto de Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), Secretaria de Movilidad y Transporte y Cablemas Telecomunicaciones S.A DE C.V., para que informaran si en sus archivos se encontraba registrado domicilio del demandado *********, también conocido como *********.

4. Mediante auto de **dos de marzo del dos mil veinte**, se tuvo a la apoderada legal de la parte actora, proporcionando nuevo domicilio para emplazar al demandado *********, también conocido como *********, y en virtud que el domicilio de los demandados se encontraba fuera de la jurisdicción del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, se ordenó girar atento exhorto al Juez de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de las labores del Juzgado exhortante, se sirviera emplazar a los demandados al presente juicio.

5. En atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **"POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS"**, publicado en el Boletín número **3737**; este Juzgado emitió auto de **diez de agosto del dos mil veinte**, por el que se tuvo por radicado el expediente en que se actúa, ordenándose notificar lo anterior a las partes.



PODER JUDICIAL

6. El día **veinte de octubre del dos mil veinte**, tuvo verificativo el emplazamiento por comparecencia del demandado *********, también conocido como *********; y en virtud que dicho demandado, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del plazo que le fue concedido, mediante de **nueve de noviembre del dos mil veinte**, se le tuvo por precluido su derecho para tal efecto, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efecto mediante Boletín Judicial que edita en el H. Tribunal Superior de Justicia; por lo que, al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos, para dictar sentencia definitiva.

7. Por auto de **diecisiete de noviembre del dos mil veinte**, se ordenó regularizar el procedimiento, y se requirió a la parte actora para que, en el plazo de tres días exhibiera ante este Juzgado, Copia Certificada de la Escritura Pública Número *********, pasada ante la fe de la *********, hoy Ciudad de México, lo anterior, por ser necesaria para emitir la sentencia respectiva.

8. Mediante auto de **veintitrés de diciembre del dos mil veinte**, se tuvo a la Apoderada Legal de la parte actora, dando cumplimiento al requerimiento ordenado en auto de **diecisiete de noviembre del dos mil veinte**, por lo que, al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos, para dictar sentencia definitiva, 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. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo establecido por los artículos **18, 26, 29** y **34** fracción **II**, y demás relativos y aplicables del Código

Procesal Civil para el Estado, así como a lo pactado por las partes en la cláusula **CUARTA** del apartado relativo a **CLAUSULAS GENERALES** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número *****, de fecha *****, pasada ante la Fe de *****.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA. La vía elegida por la Apoderada Legal del *****, es la procedente atentó a lo dispuesto por los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues en ese sentido, el primer precepto legal en cita, dispone:

"ARTICULO 623. *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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".*

ARTÍCULO 624.- *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*



PODER JUDICIAL

inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

Preceptos legales de los que se deduce que la vía elegida por la parte actora, es la procedente, toda vez que del escrito inicial de demanda, se advierte que pretende el pago del crédito garantizado mediante hipoteca, en términos del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenido en la Escritura Pública número *****, de fecha *****, misma que cumple con los requisitos que prevé el numeral **437** fracción **I** del Código Procesal Civil en vigor, por lo que se le concede pleno valor probatorio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **491** del mismo ordenamiento legal.

III. LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

En este orden de ideas, 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 las cosas, la doctrina ha diferenciado entre legitimación en el proceso y legitimación en la causa, la primera se refiere al presupuesto procesal concerniente a la capacidad para comparecer a juicio, en cambio, la segunda se refiere al derecho que le asiste al promovente para obtener sentencia favorable, esto es, mientras la primera figura atañe al procedimiento y a las cuestiones de personalidad, la segunda de ellas al fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial emitido por el máximo Tribunal de la Nación que bajo el rubro cita:

Época: Novena Época

Registro: 196956

Instancia: Segunda Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

*Fuente: Semanario Judicial de la
Federación y su Gaceta*

Tomo VII, Enero de 1998

Materia(s): Común

Tesis: 2a./J. 75/97

Página: 351

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*



PODER JUDICIAL

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.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco

votos. Ponente: Carlos de Silva Nava.
Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

En ese tenor, el artículo **179 y 191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

"ARTICULO 179.- Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario".

"ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal. 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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos..."



PODER JUDICIAL

En el presente caso, La parte actora *****, por conducto de su apoderada legal para acreditar su legitimación procesal activa, exhibió la documental consistente en: Escritura Pública número *****, de fecha *****, pasada ante la Fe de *****, en la que consta Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, donde aparecen como contratantes el *****, y ***** también conocido como *****, en su calidad de "EL TRABAJADOR"; copia certificada de Escritura Pública número *****, pasada ante la fe de la *****, hoy Ciudad de México que contiene el Poder Limitado que otorga el *****, entre otros a favor de *****.

Documentales que valoradas de conformidad con lo dispuesto por el artículo **437** fracción **I y III**, en relación con el **491** del Código Procesal Civil, tiene pleno valor probatorio; por lo tanto, con dichos instrumentos queda acreditada la legitimación activa de la parte actora *****, por conducto de su Apoderada Legal para hacer valer la acción que pretende contra ***** también conocido como *****, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

IV. RESOLUCIÓN DE FONDO DEL PRESENTE

ASUNTO. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede con el análisis de la cuestión principal planteada por la parte actora *****, por conducto de su Apoderada Legal, quien demanda de ***** también conocido como *****, las siguientes prestaciones:

"A).- La declaración Judicial que emita su señoría **en el sentido de declarar que se ha vencido de manera anticipada el plazo para el pago total del crédito** a cargo del demandado ***** **también conocido como** ***** y a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento de dichos demandados

(sic) a su obligación de pago contraída en el contrato base de la acción, lo cual quedará debidamente acreditado durante la secuela procesal.

B).- El pago de la cantidad de 170.6790 Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 07 DE DICIEMBRE DE 2017 a la cantidad de \$391,691.23 (TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 23/100 M.N) por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercicio, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 30 DE NOVIEMBRE DE 2017, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo, certificado contable que en original se anexa conjuntamente con mi escrito inicial de demanda ANEXO II.

C.- El pago de la cantidad de 15.3920 Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 07 DE DICIEMBRE DE 2017, a la cantidad de **\$35,323.10 (TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 10/100 M.N)** por concepto de Interés Ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy demandado. Prestación exigida conforme con el contrato base de la acción, cantidad que se acredita con el certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello en donde señala los intereses ordinarios no cubiertos cuyo cómputo es hasta el día 30 NOVIEMBRE DE 2017, más los intereses que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

D).- El pago de los intereses moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que se cuantificarán en ejecución de sentencia y el cual será el resultado de sumar la tasa anual del 4.2 y la tasa anual de interés ordinario que sea aplicable, de acuerdo a lo establecido en el documento base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio.

E).- La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de hacer efectiva la garantía hipotecaria constituida en favor de nuestra representada, en el contrato base de la acción, **únicamente para el caso de que la parte demandada no cumpla con su obligación de**



PODER JUDICIAL

pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.

F).- El pago de los gastos y las costas que con motivo del presente juicio se originen”.

Al efecto, acorde a la acción que se examina, se enuncia la hipótesis legal prevista por el ordinal **2350** del Orden Sustantivo Civil, que establece:

“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”.

En tanto el artículo **2367** dispone:

“Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes”.

Ahora bien, el artículo **623** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos en aplicación, dispone:

“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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”.

El numeral **624** del ordenamiento legal en cita establece:

“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".

Igualmente, se torna citable el contenido literal del numeral **633** que prescribe:

"Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda."

Analizados los requisitos establecidos por los preceptos legales antes citados, así como las constancias que obran en autos, se colige que se encuentra actualizada la hipótesis contenida en dichos ordenamientos legales, es decir, el crédito que se reclama en el presente juicio consta en la Escritura Pública número *****, de fecha *****, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con fecha diecisiete de abril del dos mil trece.

Documental a la que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil aplicable al presente caso, y con el cual el promovente acredita los extremos normativos del artículo **624** del citado Ordenamiento Legal, así como la particularidad especial de que el crédito es de plazo cumplido conforme a lo pactado por las partes en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de las "Condiciones Generales de



PODER JUDICIAL

Contratación" del contrato base de la acción. Lo que a juicio de la suscrita Juez se considera suficiente para determinar que la parte actora justificó la acción hipotecaria deducida en el presente juicio, al haberse incumplido con los pagos mensuales oportunos respecto del crédito otorgado a la demandada en el tiempo y modo convenidos.

Ahora bien, en la **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS DEL CRÉDITO A OTORGAR POR EL *******, se desprende que el Monto (en pesos) del Crédito Otorgado, fue la cantidad de **\$248,855.67 (TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL UN 41/100 M.N)**, equivalente en VSMM a **145.0396 VSMM**.

En este orden de ideas, al haberse cumplido con las exigencias de los preceptos que se citan en párrafos que anteceden, se justifica el derecho de la parte actora para ejercitar su pretensión toda vez que refiere que la demandada ha incumplido con sus obligaciones de pago.

Ahora bien, en el presente caso la actora para acreditar sus manifestaciones exhibió Certificado de Adeudo de fecha **siete de diciembre de dos mil diecisiete**, expedido por el Licenciado *********, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional XI de Morelos del *********, en el que si bien, consta que el monto de otorgamiento de crédito lo fue por **145.0396** veces el salario mínimo mensual, no obstante, de la prestación marcada con el inciso **B)** se advierte que la cantidad reclamada como suerte principal fue calculada sobre **170.6790** veces el salario mínimo mensual, lo que resulta contrario a lo estipulado en la **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS** del contrato base de la acción, en la que se estipuló que el ********* otorgó al trabajador (demandado) un crédito equivalente a **145.0396**, veces el "SALARIO MÍNIMO

MENSUAL”, y si bien, se estipulo que el saldo del crédito se ajustaría cada vez que se modificarán los salarios, incrementándose en la misma proporción en que se aumentara el salario mínimo general diario en el Distrito Federal, como se desprende de la cláusula **DÉCIMA PRIMERA**, de las “CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN”, de lo que se deduce que lo único que variaría para su cálculo es el salario mínimo, en la medida que aumentara éste, no así se incrementarían las veces salario mínimo bajo las cuales se otorgó el referido crédito; por ende, si bien la autoridad federal sostiene que el estado de cuenta a que se refiere el artículo **68** de la Ley de Instituciones de Crédito, hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de 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, sin embargo, también, refiere que 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.

En este orden de ideas, y toda vez que la cantidad reclamada como suerte principal fue calculada sobre **170.6790** veces el salario mínimo mensual, cantidad esta que resulta contraria a lo estipulado en la **CARTA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEFINITIVAS** del contrato base de la acción, en la que consta que el crédito otorgado a los demandados fue sobre la base de **145.0396**, veces el “SALARIO MÍNIMO MENSUAL”, por tanto, es inconcuso que el cálculo correspondiente debió hacerse sobre las veces salario mínimo en que fue otorgado el crédito reclamado por la actora.

Por otra parte, analizada la respectiva **Certificación de Adeudos**, solo se desprende un desglose de los pagos a diversos conceptos, no así, la tasa de interés aplicada, lo cual resulta indispensable para tener la certeza jurídica que



PODER JUDICIAL

las cantidades reclamadas son las que efectivamente adeuda la parte demandada.

No obstante lo anterior, la Primera Sala del máximo Tribunal de la Nación sostiene que, la determinación final del juzgador, en cuanto a condenar o absolver al demandado en un juicio civil hipotecario, no está sujeta de manera exclusiva a la eficacia del estado de cuenta certificado por un contador público, pues si bien este último puede resultar ineficaz, existirán otros medios de prueba susceptibles de ofrecerse por las partes y de ser valorados por el juzgador, a fin de resolver con plenitud de jurisdicción lo que estime conforme a derecho; y, en el caso que aquí ocupa, el demandado ***** también conocido como *****, no obstante, que fue debidamente emplazado a juicio, dejó de ofrecer pruebas para desvirtuar las pretensiones de la parte actora: por consiguiente, al encontrarse debidamente probada la pretensión ejercitada por la parte actora *****, por conducto de su Apoderada Legal, al haber incumplido el demandado ***** también conocido como *****, con los pagos oportunos respecto del crédito que le fue otorgado en el tiempo y modo convenidos.

En tales consideraciones y ante la falta de cumplimiento de la obligación, se actualiza la hipótesis prevista en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de las "CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN" del contrato base de la acción, en razón que el demandado dejó de cubrir por causas imputables a él, los pagos derivados de dicho contrato; en consecuencia, resulta procedente condenar al demandado ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal respecto del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, contenido en el documento base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia en los términos estipulados en dicho contrato.

V. INTERESES ORDINARIOS. Respecto a la prestación marcada con la letra **C** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de la cantidad de **\$35,323.10 (TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 47/100 M.N)**, por concepto de intereses ordinarios no cubiertos al día siete de diciembre del dos mil diecisiete, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo; al efecto es de señalar que la actora reclama el pago de la cantidad antes citada por concepto de **intereses ordinarios**, refiriendo que dicha cantidad se acredita con el Certificado contable expedido por funcionario autorizado para ello; sin embargo, como quedo precisado en párrafos que anteceden el multicitado **Certificado de Adeudos**, resulta ineficaz para acreditar el adeudo reclamado a la parte demandada, además, en dicho certificado de adeudos no se precisa la tasa de interés que se tomó en consideración para calcular los intereses ordinarios correspondientes; por ende, no existe certeza que la cantidad consignada en la referida certificación de adeudos, sea a la que efectivamente ascienden los intereses ordinarios reclamados; no obstante lo anterior, al desprenderse del contrato base de la acción que se estipulo el pago de dicho concepto, resulta procedente condenar al demandado ********* también conocido como *********, al pago de los intereses ordinarios en los términos estipulados en la Cláusula **DÉCIMA** de las "CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN", del Contrato base de la presente acción, no cubiertos, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VI. INTERESES MORATORIOS. Respecto de la prestación reclamada en la letra **D)** consistente en el pago de los **intereses moratorios**, no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio; del contrato base de la acción se advierte que se estipulo el



PODER JUDICIAL

pago de dicho concepto, por tanto, resulta procedente condenar al demandado ***** también conocido como ***** , al pago de los **intereses moratorios** estipulados en el Contrato base de la presente acción, no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VII. Se concede al demandado ***** también conocido como ***** , el plazo legal de **CINCO DÍAS**, contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Adjetivo Civil en aplicación, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.

VIII. GASTOS Y COSTAS. Con fundamento en lo establecido en el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, y, toda vez que, en el presente asunto, la sentencia le es adversa al demandado ***** también conocido como ***** , se le condena al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **2359** al **2363**, **2366** y **2367** aplicables del Código Civil; **18**, **96** Fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **158**, **504**, **623**, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil, ambos del 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 el presente Juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora *****, por conducto de su apoderado legal, probó la procedencia de su acción, ***** también conocido como *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se condena al demandado ***** también conocido como *****, al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal respecto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contenido en el documento base de la acción, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, por las consideraciones vertidas en el considerando **IV** de la presente resolución.

CUARTO. Se condena al demandado ***** también conocido como *****, al pago de los intereses ordinarios en los términos estipulados en la Cláusula **DÉCIMA** de las "CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN", del Contrato base de la presente acción, no cubiertos, así como los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena al demandado ***** también conocido como *****, al pago de los **intereses moratorios** estipulados en el Contrato base de la presente acción, no cubiertos, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se concede al demandado ***** también conocido como *****, el plazo legal de **CINCO DÍAS**, contados a partir de la fecha en que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Adjetivo Civil en aplicación, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en



PODER JUDICIAL

garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo establecido en el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor, y, toda vez que, en el presente asunto, la sentencia le es adversa al demandado ***** también conocido como ***** , se le condena al pago de gastos y costas, de la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NORMA PATRICIA MARTÍNEZ SALAS**, con quien actúa y da fe.
Doy fe.

MCC/lfc