



PODER JUDICIAL Xochitepec, Morelos, a quince de febrero de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **897/2018** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** contra *****, radicado en la Segunda Secretaría, y que tiene los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado con fecha nueve de octubre del año dos mil dieciocho, comparecieron ante este juzgado, *****, en su carácter de Apoderados Legales de *****, demandando en la vía Especial Hipotecaria a *****, las siguientes prestaciones:

a) .- La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el C. *****, en su carácter de ACREDITADO, el cual se hizo constar del Instrumento Público *****, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día *****, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

b) .- El pago de la cantidad de \$ ***** por concepto de SALDO INSOLUTO del Crédito, generados y calculados al día *****; la cual fue aperturada por nuestra representada en su carácter de parte acreditante y dispuesta por la parte acreditada, ahora demandada conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda del contrato base de la acción;

c) .- El pago por concepto de Amortizaciones a saldo insoluto vencidas y no pagadas, que se han generado y calculado al día *****; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, Cláusula Séptima; 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 \$***** por concepto de intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día

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

*****; los cuales están calculados conforme a la tasa de interés pactada y en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria que a detalle se especifican en los hechos de la demanda; intereses ordinarios que se han generado en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción y conforme a la cantidad ejercida y dispuesta por la parte acreditada; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

e). - El pago de los intereses moratorios generados a partir de la fecha que incurrió en mora el demandado, es decir, el día ***** , más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación;

f) .- Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que fueron reclamadas y no dé cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto, por lo cual solicitamos y le demandamos que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra representada y que corresponda al ubicado ***** .

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

Manifestaron los hechos en los que sustentan su pretensión y, exhibieron los documentos descritos en el acuse la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con número de folio **1065**, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

2.- Por auto de fecha diez de octubre del año dos mil dieciocho, se radicó la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a ***** , para que en el término de cinco días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra; emplazamiento que fue practicado por la Fedataria adscrita a este Juzgado, mediante cédula de notificación personal de fecha ***** , a quien se le hizo entrega de la cédula hipotecaria correspondiente.



PODER JUDICIAL

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

4.- Mediante escrito de cuenta **17760**, el demandado da contestación a la demanda instaurada en su contra, y por auto de veintidós de noviembre del año dos mil dieciocho, se le tuvo por contestada la misma, ordenándose **dar vista** a la parte actora para que en el plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera; y al encontrarse fijada la litis se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- El doce de diciembre del año dos mil dieciocho, se tuvo a la parte actora, por presentada en tiempo y forma desahogando la vista relativa al escrito de contestación de la demanda.

6.- El uno de febrero del año dos mil diecinueve, se celebró la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de ambas partes, analizada la legitimación su legitimación, ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio entre las mismas a virtud de su incomparecencia, se depuró el procedimiento, y se ordenó abrir el juicio a prueba por cinco días comunes para ambas partes.

8.- Por auto de veintiocho de febrero del dos mil diecinueve, se tuvieron por admitidas las pruebas de la **parte actora** admitiéndose la **CONFESIONAL** a cargo del demandado *********, las documentales públicas y privadas marcadas con los incisos B) y C); la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, señalándose día y hora para su desahogo.

9.- El veintiocho de febrero de dicha anualidad, se admitieron como pruebas de la parte demandada la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de la parte actora *****, la **INSPECCIÓN JUDICIAL, LA PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN**, la **TESTIMONIAL**, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

10.- El diecisiete de junio de dos mil diecinueve, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se declaró confesa fictamente a la persona moral *****.

11.- El veintinueve de agosto del año dos mil diecinueve, se declaró desierta la prueba de inspección judicial ofrecida por el demandado, por falta de interés en su desahogo.

12.- El seis de septiembre del año dos mil diecinueve, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogó la prueba confesional a cargo del demandado *****, y se tuvo por desistida a la actora de la declaración de parte.

13.- El veintiocho de febrero del año dos mil veinte, se tuvo por presentado al Arquitecto *****, en su carácter de perito designado por la parte demandada, exhibiendo el dictamen que le fue encomendado, con el que se ordenó dar vista a la parte actora para que en plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

14.- En auto de veinticuatro de agosto del dos mil veinte, se tuvo por presentada a la parte actora, manifestando su



PODER JUDICIAL conformidad con el dictamen rendido por el perito designado por el demandado.

15.- El dieciséis de diciembre del año dos mil veinte, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció únicamente la parte actora ***** por conducto de su Apoderado Legal, no así el demandado *****; en la que al no existir pruebas pendientes por desahogar, se dio por concluido el periodo probatorio, para continuar con la etapa de alegatos; en la que se tuvo a la actora formulando los alegatos de su parte, sin embargo el derecho de la demandada se tuvo por precluido, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, con fecha quince de febrero del presente año, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente para conocer y fallar el presente asunto**, por así haberlo convenido las partes, lo que se deduce del documento base de la acción y que consta en la escritura pública *****, de la cual se desprende que en la Cláusula **NOVENA**, del Capítulo Tercero, de las **CLÁUSULAS NO FINANCIERAS**, las partes pactaron que para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en dicho instrumento, se someterían a las Leyes y tribunales en donde se ubique el inmueble materia de la

hipoteca, siendo este el Municipio de *********, mismo que se ubica dentro del territorio donde este **órgano jurisdiccional ejerce jurisdicción**.

II.- VÍA.

El artículo **623** del mismo ordenamiento legal invocado, establece que se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice; y siendo que la actora en el presente juicio reclama el pago de un crédito que se encuentra garantizado por una hipoteca en primer lugar y grado, de acuerdo a la cláusula **DECIMA capítulo segundo**, del documento base de la acción, la vía elegida por la actora es la correcta.

II.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrita a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone 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.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum”** y **legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera



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

PODER JUDICIAL de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la

titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados...”.

De igual modo es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

“...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”.

De la misma manera resulta aplicable la que se encuentra como Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pág. 351. Tesis de Jurisprudencia, que contiene el epígrafe y texto siguientes:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la



PODER JUDICIAL

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

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

En la especie la **legitimación en el proceso** de las partes quedó debidamente acreditada, toda vez que la moral *****, compareció a través de *****, en su carácter de apoderados legales de aquella, quienes acreditaron su personería con la copia certificada de la escritura pública *****, relativa al poder general para pleitos y cobranzas que le fue otorgado por la actora; a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil y de la que se advierte su capacidad legal para comparecer en representación de la actora.

Por otra parte la **legitimación de las partes** quedó acreditada con el primer testimonio, en su orden, de la escritura pública *****, del cual se desprende que entre los actos jurídicos celebrados, contiene el **Contrato de Apertura de Crédito Simple y Garantía Hipotecaria**, celebrado por una parte entre la moral *****, por conducto de sus representantes legales, en su carácter de acreditante, y por la otra *****, en su carácter de acreditado; documento del cual se desprende que el crédito otorgado por la actora, fue destinado para la adquisición del inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca, que fue precisamente el inmueble identificado como *****; de lo que se deduce la facultad de la actora de reclamar el pago de lo adeudado, y la consecuente obligación del demandado.

IV.- EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

Por cuestión de método se procede al estudio de la defensa y excepciones hechas valer por el demandado consistente en:

A) y B) La falta de personalidad de *** , y con ello la falta de legitimación activa.**

La misma deviene de infundada, toda vez que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2008¹ y 2021² del Código Civil vigente en el Estado, así la legalidad de la representación de la actora, se deduce de la RESOLUCIÓN QUINTA, página 25 de la escritura pública *****; en la que se advierte que fue voluntad de la mandante ***** , otorgar a ***** la facultad de sustituir, otorgar o delegar total o parcialmente, todos los poderes o autorizaciones de que goza en favor de terceros, ya sea en forma general o especial; y por tanto de encomendar a ***** , la representación de la parte actora. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 204371, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VII.2o.C. J/1, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Septiembre de 1995, página 455, Tipo: Jurisprudencia.
MANDATARIO, CARECE DE FACULTADES PARA CONFERIR A OTRO NO SOLO EL PROPIO PODER SINO TAMBIEN LA ATRIBUCION DE SUBSTITUIRLO, SI NO FUE EXPRESAMENTE AUTORIZADO PARA ELLO. Si un mandatario sólo fue autorizado

¹ ARTICULO 2008.- MODALIDADES DE PODERES GENERALES ESPECIALES. En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorgan con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

² ARTICULO 2021.- POSIBILIDAD DEL MANDATARIO DE ENCARGAR A UN TERCERO EL EJERCICIO DEL MANDATO. El mandatario puede encomendar a un tercero el desempeño del mandato, si tiene facultades expresas para ello.



PODER JUDICIAL

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

para que otorgara a otro el propio poder, pero no para conferir al substituto la propia facultad de substitución, en virtud de la cual este último pudiera a su vez investir a uno ulterior del citado mandato, es claro que este ulterior mandatario carece de la personalidad con que promovió el juicio relativo. A ello no obsta que de acuerdo con los términos del poder conferido al primero de ellos y de los del artículo 2554 del Código Civil aplicable en materia federal y supletorio del Código de Comercio, dicho mandato se confiriera "con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley", estableciendo dicho precepto legal que con ello debe entenderse conferido "sin limitación alguna", pues tal disposición general encuentra la excepción contenida en el diverso artículo 2574 del mismo código, que claramente establece que "el mandatario puede encomendar a un tercero el desempeño del mandato si tiene facultades expresas para ello", es decir, que al respecto es la voluntad expresa del mandante la que determina el alcance del mandato.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

C) IMPROCEDENCIA DE LA VÍA.

La misma resulta improcedente, toda vez que como se sostuvo en el Considerando II del presente fallo, la vía elegida por la parte actora es la correcta, debiendo resaltar que el párrafo segundo que omite transcribir el demandado al citar el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es precisamente el que establece que para la procedencia del juicio que tenga por objeto el pago del crédito hipotecario, es requisito indispensable que sea de plazo cumplido **o que deba anticiparse**; donde se actualiza precisamente el vencimiento anticipado del que es objeto la pretensión principal de la parte actora.

D) e I) LA FALTA DE REQUERIMIENTO A LO RECLAMADO, Y CON ELLO LA IMPROCEDENCIA DE LA VÍA Y FALTA DE ACCIÓN POR LA FALTA DE REQUERIMIENTO DEL PAGO.

La misma resulta improcedente a virtud de que para la procedencia del ejercicio de la acción planteada en el presente juicio, en la vía especial hipotecaria, la parte actora,

conforme al artículo 623 del ordenamiento legal en cita, únicamente debe cumplir con dos requisitos:

a) Que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, salvo en el caso de documentos con el carácter de títulos ejecutivos; y,

b) Que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables.

Por tanto, fuera de estos dos requisitos, ***** no debe satisfacer ningún otro para la procedencia de la vía especial hipotecaria, como haber requerido el pago de la obligación incumplida al demandado ***** en un domicilio determinado, previo al ejercicio de la acción, **y por su parte este último tiene la carga de la prueba de acreditar el cumplimiento del pago de lo reclamado.**

E) y F) LA DERIVADA DE LA CLÁUSULA SEXTA, POR NO HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO DE DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MESES, PACTADOS PARA PAGAR EL CRÉDITO. Además, argumenta que solicitó a la parte actora la suspensión provisional de los pagos por problemas económicos.

Los argumentos del demandado devienen de infundados, toda vez que la pretensión principal de la actora es precisamente el vencimiento anticipado del crédito, por la falta de cumplimiento de pago del demandado, y por tanto corresponde al demandado ***** ofrecer las pruebas correspondientes de encontrarse al corriente del pago de lo pactado, sin embargo el mismo omite ofrecer medio de prueba alguno con la que acreditara la solicitud de la suspensión provisional del plazo otorgado para el pago.



PODER JUDICIAL

G) y H) LA DE FALTA DE LUGAR PARA EL PAGO DE LO ADEUDADO E IMPROCEDENCIA DEL JUICIO HIPOTECARIO.

En primer término, se debe destacar que las excepciones mencionadas guardan estrecha relación, toda vez que la segunda que denominada como improcedencia del juicio, la sustenta en que la obligación de pago pactada entre las partes no es de plazo cumplido por no haberse señalado el lugar de pago, mismo argumento que es base de la primera excepción.

Ahora bien, contrario a lo que afirma el demandado las partes pactaron expresamente, en la CLÁUSULA SEXTA, del CAPÍTULO SEGUNDO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE Y GARANTÍA HIPOTECARIA, CLÁUSULAS FINANCIERAS, el lugar y forma de pago de las amortizaciones, el que debería efectuarse en el domicilio de la actora *****, ubicado en ***** o en cualquier otra sucursal que se le informara en el estado de cuenta correspondiente, es por ello que la defensa planteada es infundada y con ello improcedente.

J), K) y O) LA FALTA DE ACCIÓN.

No constituye propiamente una excepción, entendiendo ésta como la defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla; por tanto, la alegación de que la actora carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que únicamente tiene como efecto arrojar la carga de la prueba a la parte actora, de acreditar sus pretensiones, de tal manera que quedarán solventadas al estudiar el fondo de la presente sentencia. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

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

“SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

L) y N) LA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA e INVARIABILIDAD DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

Por cuanto a la alegación de que el escrito inicial de demanda, la actora no expone en los hechos la forma como se generan los intereses normales y moratorios, lo que resulta infundado, toda vez que contrario a lo alegado por el demandado en los hechos 2 y 4, la actora expone la cláusula del contrato en la que fueron pactados los intereses ordinarios, así como la fecha en que ******* incurrió en mora;** cuestiones respecto de las cuales el demandado no puede alegar su desconocimiento, toda vez que en ningún momento atacó la legalidad de lo pactado en el básico de la acción, infiriéndose el reconocimiento del mismo. Por cuanto a la segunda alegación ésta no tiene la naturaleza de ser excepción, por no destruir la acción planteada, y en todo caso corresponderá a la parte actora acreditar los hechos plasmados en su escrito inicial de demanda.

M) LA FALTA DE REQUISITOS LEGALES EN EL CERTIFICADO CONTABLE.

Dicho argumento, no es en sí mismo una excepción sino una alegación, que guarda relación con la facultad



PODER JUDICIAL conferida a la Juzgadora, por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente para la valoración de las pruebas, puesto que dicho documento no entraña en sí mismo la procedencia de la acción planteada, sino la cuantificación de la cantidad reclamada como pago, y en todo caso corresponde al demandado acreditar que se encuentra al corriente en el cumplimiento de las amortizaciones pactadas.

O) y P) LAS QUE DERIVEN DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

La misma resulta inatendible, por tratarse de un asunto de estricto derecho en el que el demandado tiene la obligación de exponer de manera expresa las excepciones que desea interponer contra el ejercicio de la acción.

No es óbice a lo anterior, que consta en autos la prueba **CONFESIONAL A CARGO DE LA PARTE ACTORA *******, la que se desahogó con fecha diecisiete de junio del año dos mil diecinueve, y ante la incomparecencia de persona física que le representara, **fue declara confesa fictamente de los siguientes hechos:**

Que al demandar a ***** , fue el primer acto o diligencia realizado después de celebrar el contrato base de la acción.

Que omitió requerir de pago a ***** de cualquier adeudo atrasado y se abstuvo de realizar requerimiento previo al inicio de la demanda.

Que el ejecutivo del banco ofreció a ***** una suspensión de pagos por doce meses que vencía en enero del año dos mil diecinueve.

Que en la cláusula SEXTA del contrato base de la acción se estableció un plazo de doscientos cuarenta y un meses a pagar a ***** , y que dicho acto jurídico carece de lugar de pago.

Prueba a la que se le otorga valor probatorio, por cuanto al reconocimiento de los hechos antes precisados, no así al reconocimiento de las posiciones marcadas con los números 1 al 9, 17 y 18, toda vez que las mismas no cumplen con los

requisitos que marca el artículo 416 del Código Procesal Civil,³ pues de modo alguno entrañan el reconocimiento de un hecho propio de la actora, sino apreciaciones puramente de derecho y la valoración de las pruebas aportadas en juicio, cuestiones que corresponden a la actividad jurisdiccional de esta juzgadora en términos de lo dispuesto por los numerales 17 y 490 del ordenamiento legal en cita.

En ese sentido, si bien es cierto de manera ficta se tuvo a la actora por reconocidos los hechos antes precisados, cierto es también, que dicho reconocimiento no tiene eficacia probatoria, toda vez que como se analizó en el estudio de las excepciones D), E), F), G), H) e I), y por cuanto a los argumentos relativos a la improcedencia del presente juicio, resulta que a pesar del reconocimiento ficto, se ha determinado, innecesario el requerimiento de pago al demandado previo al inicio del juicio, además de que en el propio documento base de la acción, se deduce que las partes pactaron de forma expresa el lugar de pago, y que si bien es cierto las partes pactaron doscientos cuarenta y un meses para el pago de las amortizaciones, también acordaron el vencimiento anticipado del plazo.

Aunado a lo anterior, por cuanto al reconocimiento ficto por parte de la actora de que un ejecutivo le ofreció al demandado la suspensión de los pagos por un período de doce meses, correspondía al demandado acreditar haber

³ ARTICULO 416.- Posiciones referidas a hechos propios del absolvente y al objeto del debate. Las posiciones deberán concretarse a hechos que sean objeto del debate y propios o conocidos y que perjudican al absolvente, debiendo repelerse de oficio las que no reúnan este requisito y cuando los hechos y circunstancias no fueren expresados en la demanda o contestación. El Juez deberá ser escrupuloso en el cumplimiento de este precepto.



PODER JUDICIAL aceptado dicho plazo, y que este reuniera las formalidades que los contratantes establecieron en la cláusula **OCTAVA** capítulo tercero del básico de la acción, es decir **la suscripción (forma escrita) de la modificación de común acuerdo al contrato.**

Por tanto, al no encontrarse corroborado con alguna otra prueba el reconocimiento de la suspensión del plazo originalmente acordado por las partes, el resultado de la prueba confesional carece de eficacia probatoria para acreditar las excepciones planteadas por el demandado.

V.- DE LA ACCIÓN.

Toda vez, que no se encuentran pendientes cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada. Y, tomando en cuenta que para que proceda la acción real hipotecaria, es preciso que el actor cumpla con diversos requisitos, como son entre otros, los dispuestos en el artículo **623** del Código Procesal Civil que establece que **se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.** Para que el Juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil vigente en el Estado.

Al respecto, la actora cumplió con estos requisitos, pues

tramitó en esta vía el pago del crédito de la hipoteca que sobre el bien inmueble propiedad del demandado se constituyó, demostrando que el crédito otorgado a la misma y la garantía hipotecaria, consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, [escritura pública *****] celebrado entre, ***** y ***** [acreditado] con fecha *****, documento al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor.

Así también, se encuentran reunidos los requisitos que establece el artículo **624** del mismo cuerpo de leyes que dispone que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley y que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen a favor de tercero.

En este caso, por cuanto al primero de los requisitos que establece el dispositivo invocado, encontramos de las constancias de autos, que la actora cumplimenta el mismo, toda vez que exhibe como documento base de su acción de donde se deriva el crédito que se le otorgara al demandado,



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

PODER JUDICIAL mediante el primer testimonio en su orden de la escritura pública *****, en la que consta como acto jurídico **II**, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre *****, como acreedor y ***** en su carácter de acreditado, acto jurídico que se encuentra inscrito ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, con folio electrónico inmobiliario *****.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie el apoderado legal de la actora refiere que el demandado ***** dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que, se abstuvo de pagar a la acreditante las amortizaciones en la forma y términos pactados, dejando de cubrirlas a partir del **mes de *******, las cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligado conforme al Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, incurriendo en mora a partir del ***** , mismo incumplimiento que fue previsto en el contrato base de la acción, como se puede apreciar en la cláusula **décima segunda**, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso a) se estableció como causal si la parte acreditada ***** , **deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.**

Por lo que, de la relación contractual existente entre las partes, basta que la actora exhiba el primer testimonio del contrato de crédito con garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre el acreditado para

demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, ya que ***** ninguna prueba ofreció para acreditar el pago de lo reclamado. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época, Registro: 200482, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Mayo de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 1/95, Página: 95.

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

Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Además de lo anterior, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo del demandado ***** quien, si bien es cierto, reconoció los hechos afirmados por el articulante al formular las posiciones 1 a la 5, 8 y 9, también lo es que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, la misma carece de eficacia probatoria, toda vez que el demandado se limitó a reconocer la existencia del contrato base de la acción, así como el carácter de



PODER JUDICIAL acreedor de la parte actora y la garantía hipotecaria con la que garantizó el cumplimiento del crédito que le fue concedido, sin embargo éstos no son hechos controvertidos, puesto que no fueron negados por el demandado y se encuentran plasmados en el documento base de la acción, que tiene el carácter de público y no fue atacado de nulo o falso por el demandado.

Por lo tanto, en la especie **se ha actualizado en efecto el vencimiento anticipado** dado el incumplimiento del demandado; en ese sentido, el mismo también surte sus efectos en virtud de que el demandado si bien contestó la demanda instaurada en su contra, de los medios probatorios ofrecidos no acreditó sus excepciones; y la exhibición de dicho contrato representa una prueba preconstituida en favor del actora, para acreditar el derecho a reclamar el pago y corresponde al demandado haber realizado el mismo lo que en el caso no acontece, habida cuenta que en el contrato base de la acción la causa de vencimiento anticipado, así como el pago de los intereses ordinarios se actualiza por la falta de pago oportuno tal y como lo establece el contrato de marras en sus cláusulas **decima segunda y quinta**.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto la tesis aislada que se localiza en la Época: Novena Época, Registro: 203017, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Tipo Tesis: Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: Tomo III, Marzo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o.28 K, Página 982, que al rubro y texto versa:

PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO Amparo directo 58/96. Alicia Mercedes Bonilla Morales y otro. 28 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores. Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, Tomo IV, tesis 305, página 205.

Así las cosas, el demandado no acreditó estar al corriente en sus obligaciones de pago no obstante de tener la carga de la prueba; encontrándose con ello demostrado el adeudo a cargo de *********, **y que el mismo incurrió en mora desde el *******, data que deberá ser tomada en cuanto para el **cálculo de los intereses moratorias**, los cuales si bien es cierto no fueron pactados por las partes en el básico de la acción los mismos se actualizan conforme a los artículos 1511, 1512 y 1518 del Código Civil del Estado de Morelos, por el simple incumplimiento del pago en el tiempo pactado, gozando con ello de una naturaleza jurídica distinta, a los ordinarios que fueron calculados conforme al porcentaje pactado y distribuidos en cada amortización mensual del pago, pues los intereses ordinarios, consisten en el rédito o ganancia que produce o debe producir el dinero prestado, esto es, el precio pagado por el uso del propio dinero, de manera que su naturaleza jurídica consiste en la obtención de una cantidad como ganancia, por el simple hecho de que una persona dio a otra una cantidad de dinero que éste solicitó para satisfacer sus propias necesidades, por su parte, **los intereses moratorios, consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero**, de acuerdo con lo pactado **o lo establecido en la norma legal**, pues dicho retardo imposibilitó al acreditante hacer uso o disponer del dinero que le prestado al acreditado.



PODER JUDICIAL

Lo anterior se encuentra fortalecido en las siguientes jurisprudencia y tesis aisladas, de las cuales se deduce que los intereses moratorios son impuestos en cualquier tipo de acto jurídico como fuente de las obligaciones, sin importar si estos fueron o no pactados por las partes:

Registro digital: 167574, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 14/2009, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Abril de 2009, página 82, Tipo: Jurisprudencia.

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, **conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado.** En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, **independientemente de que haya o no pacto expreso** en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

Contradicción de tesis 58/2008-PS. Entre los criterios sustentados por el Tercer y Décimo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de enero de 2009. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Gustavo Ruiz Padilla.

Tesis de jurisprudencia 14/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de enero de dos mil nueve.

Registro digital: 194171, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): **Civil**, Tesis: I.6o.C.171 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IX, Abril de 1999, página 557, Tipo: Aislada.

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. SU DISTINCIÓN.

Se debe diferenciar el concepto de intereses ordinarios

devengados o réditos caídos, con el de intereses moratorios, consistente tal diversificación en la circunstancia de que aquéllos se devengan a cargo del deudor durante el lapso comprendido desde la fecha de suscripción del documento en que se obliga o disfruta de un crédito, hasta el vencimiento del mismo; en tanto que, **los segundos, tienen lugar a virtud del incumplimiento del pago del adeudo, computándose a partir de que vence dicho documento, hasta pagarse el débito.**

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Ahora bien, del análisis del contrato de crédito exhibido y el estado de cuenta, antes valorados resulta procedente la acción especial hipotecaria que hizo valer ***** contra ***** al no haber acreditado éste sus defensas y excepciones y el **pago de lo reclamado**; por lo que, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que consta en el primer testimonio en su orden de la escritura pública ***** , del cual se desprende que entre los actos jurídicos asentados, contiene el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes contendientes de este juicio; documento del cual se desprende que el crédito otorgado por la actora, fue destinado para la adquisición del inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca, que fue precisamente el inmueble ubicado en ***** , **así como de las mejoras y construcciones hechas**; al encontrarse acreditado el incumplimiento del demandado por cuanto al pago de las obligaciones contraídas, pues ninguna prueba ofreció para acreditar el pago de lo reclamado y a virtud de que las excepciones o defensas planteadas fueron infundadas e improcedentes, obligaciones que le son reclamadas a partir del ***** , con lo que se acredita el vencimiento anticipado del crédito, tal y como fue precisado en párrafos que anteceden.



PODER JUDICIAL

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

Dicho lo anterior, resulta procedente realizar el estudio de la cantidad adeudada por ***** , para lo cual debe tomarse en consideración el estado de cuenta exhibido por la parte actora ***** , mismo que fue desahogado por la Licenciada en Contaduría ***** , siendo importante resaltar que el demandado argumentó que el mencionado certificado es equivoco porque únicamente indica los resultados aritméticos, **sin desglosar la forma en la que se obtuvieron, ni de la cantidad adeudada por concepto de intereses ni los conceptos mencionados en la demanda**, contrario a ello, se concede pleno valor probatorio al mencionado certificado de adeudos, toda vez que de su análisis se advierte que el mismo es acorde a los hechos expuestos en el escrito inicial de demanda, pues el desglose de lo adeudado es a partir del ***** (fecha del incumplimiento), además expone la operación aritmética utilizada para la obtención de las cantidades asentadas por concepto de intereses moratorios, y que resulta coincidente con lo pactado en la CLAUSULA QUINTA del contrato de apertura de crédito simple, (***** % anual); los pagos efectuados por el cliente, las amortizaciones correspondientes al capital vencido y a los intereses ordinarios, de lo que se deduce que a partir del treinta y uno de octubre de año dos mil diecisiete el demandado omitió realizar el pago del capital e intereses ordinarios (ganancia) a la parte actora *****; y con ello la falta de cumplimiento en la obligación de pago por el demandado en la forma en que se obligó, así como el desglose de la cantidad adeudada por concepto de capital e intereses ordinarios; y siendo que el demandado omitió aportar medio de prueba alguno, con el que acreditara el cumplimiento del pago de las amortizaciones del crédito otorgado en los términos y

condiciones a que se obligó en el contrato base la acción, **además de que omitió ofrecer la pericial contable correspondiente a efecto de acreditar las imprecisiones del certificado contable, sin que sea suficiente alegar que el perito omitió precisar las operaciones aritméticas correspondientes.** Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 190933, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: XV.1o. J/7, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Octubre de 2000, página 1166, Tipo: **Jurisprudencia.**

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR AUTORIZADO DE INSTITUCIÓN BANCARIA. ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. El estado de cuenta certificado por el contador de una institución bancaria es título ejecutivo junto con el contrato respectivo o póliza en el que conste el crédito otorgado, si en él se precisa claramente la identificación del crédito celebrado entre las partes, la cantidad a la que ascendió, fecha hasta la que se calculó el adeudo, capital vencido a la fecha del corte, los pagarés mediante los que se hicieron las disposiciones del crédito por parte de los acreditados, monto de las mismas, fechas de vencimiento, tasas de interés normales, pagos no efectuados al capital y pagos hechos sobre los intereses, especificándose las tasas aplicadas a cada uno de ellos, y si asimismo contiene el cálculo de los intereses moratorios correspondientes a cada uno de los pagarés derivados del contrato de crédito y la tasa aplicada por ese concepto, de tal suerte que el estado de cuenta así elaborado satisface los requisitos formales que para el efecto exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, por lo que dicho documento junto con el contrato o la póliza en que conste el crédito, trae aparejada ejecución y hace procedente la vía ejecutiva mercantil que se ejercite para obtener el pago correspondiente, **sin que se oponga a lo anterior el que en dicho estado de cuenta no se haya especificado el método para calcular la tasa de interés aplicada, pues a fin de desvirtuar la fe de dicho documento y destruir la presunción legal de los datos y saldos anotados en él, debe ofrecerse por los demandados, en su caso, la prueba pericial contable a fin de acreditar la inexactitud de los saldos a su cargo por errores matemáticos o de alguna otra circunstancia que evidencie lo inverosímil de él.**

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Por lo que, con la documental en comento, en la que se proporcionan los datos del crédito celebrado entre las partes, la cantidad a la que ascendió, fecha hasta la que se calculó



PODER JUDICIAL el adeudo, fechas de vencimiento, la tasa de interés pactada, los pagos no efectuados al capital y pagos hechos sobre los intereses, se aprecia que el demandado dejó de pagar a partir del mes de *****; en consecuencia, el mismo surte plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 445 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para acreditar plenamente el incumplimiento del demandado a partir del *****, respecto de las obligaciones que contrajo a través del contrato base de la acción; y no obstante que el ***** en la prueba **confesional** a su cargo negó haber incumplido con los pagos, pero el propio demandado al dar contestación a la demanda argumentó encontrarse sujeto a una **condición de plazo a un año**, que afirmó haber solicitado en el **mes de ***** del año *******, por atravesar por una situación económica difícil, lo que favorece a los interés de la parte actora; ya que con ésta se corrobora los hechos argumentados por el accionante, siendo que lo narrado por el demandado resulta coincidente con la temporalidad en que la actora refiere ***** incurrió en mora, y si bien éste afirmó haber realizado una solicitud de prórroga para realizar el pago del crédito que le fue concedido, no acreditó la existencia de dicha solicitud, y de ello se deduce que dejó de cubrir las amortizaciones correspondientes.

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

Ahora, si bien es cierto se encuentra desahogada en autos la prueba **pericial en materia de valuación** del inmueble materia de la hipoteca, ésta se ofreció con el objeto de determinar las mejoras que el demandado le realizó al mencionado inmueble, lo que no es materia de la controversia, pues si bien es cierto en ejecución de sentencia deberá tomarse en cuenta el valor del inmueble hipotecado,

teniendo oportunidad cada una de las partes de designar perito, y el peritaje obedecerá al valor real del inmueble de acuerdo a las condiciones actuales a la práctica del mismo, y éste servirá como base legal para la postura correspondiente al remate, con el que a su vez se pagará el monto de lo adeudado a la parte actora, y en caso de existir remanente será entregado al demandado; en consecuencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 385 y 490 del Código Procesal Civil, no es de otorgarle valor probatorio alguno.

Por lo que, del análisis conjunto de las citadas pruebas en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, y una vez confrontadas entre ellas, las ofrecidas por el demandado ***** resultan ineficaces para acreditar el pago de lo reclamado, aunado a que en el capítulo de excepciones la totalidad de las expuestas por el demandado fueron declaradas improcedentes por las razones analizadas.

En esas condiciones, al haberse decretado con antelación el vencimiento anticipado, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y garantía Hipotecaria, por causas imputables al demandado, derivados de incumplimiento de los pagos a que se encontraba obligado a cubrir; **se condena** al demandado ***** a **pagar** a ***** o a quien sus derechos represente al pago de la cantidad de **\$******* correspondiente al capital vencido que conforma la suerte principal del adeudo relativo al crédito otorgado en el documento base de la acción, y que es acorde al certificado de adeudos presentado por la parte actora.



PODER JUDICIAL

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

Asimismo, si consideramos que el monto de los intereses garantiza la ganancia que el acreedor obtendrá durante todo el plazo del crédito y siendo que en el caso concreto ese plazo dejó de transcurrir en la forma pactada por causa del incumplimiento del deudor, éste se encuentra obligado a pagar los intereses ordinarios hasta que el acreedor obtenga la devolución del dinero prestado.

En consecuencia, por así haberlo pactado las partes en la cláusula **quinta** del contrato de crédito base de la acción, se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de \$***** por concepto de **intereses ordinarios** generados y no pagados sobre la suerte principal **calculados al mes de *******, a razón del ***** % **anual** más los que se sigan generando hasta el pago total de lo adeudado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

De igual forma, siendo que los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero que el acreedor entregó al deudor, conforme a lo establecido en la norma legal 1511, 1512 y 1518 del Código Civil para el Estado de Morelos; se condena al demandado pago de los **intereses moratorios** a razón del tipo legal del ***** % **anual**, desde el mes de ***** y hasta el pago total de lo adeudado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

Sirve de apoyo a lo expuesto en la tesis visible en la Novena Época, con el Registro: 190305, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIII,

Febrero de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: III.1o.C.113 C, Página: 1765, que a la letra dice:

"...INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. DISTINCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Los intereses ordinarios obedecen a la retribución al acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero mutuada, lo cual es distinto de la sanción que se impone a quien incumple con la obligación y da origen a los intereses moratorios; por tanto, es evidente que ambos intereses pueden incluso coexistir, con la única limitante de que el interés pactado como pena no supere a la obligación principal, lo anterior, con base en lo previsto en los artículos 1757 y 1759 del Código Civil para el Estado de Jalisco, anterior a su última reforma, de igual contenido en el ordenamiento vigente en sus artículos 1310 y 1312, respectivamente. Luego, como dichos preceptos o algún otro de la ley principal no prohíben que junto con el interés ordinario se pacte un interés de tipo penal, conocido también como moratorio, es inconcuso que el pacto, de generarse unos y otros, está permitido legalmente, en tanto ambos son de naturaleza distinta y por ello pueden coexistir. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 1377/99. Banco de Crédito Rural de Occidente, S.N.C. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Claudia Delgadillo Villarreal.

Amparo directo 2765/99. Banca Promex, S.A. 10 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Laura Alicia Aquino Ochoa.

Amparo directo 1041/2000. Banco Mexicano, S.A. 13 de julio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretaria: Laura Alicia Aquino Ochoa."

En consecuencia, se concede al demandado *********, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en la misma, y en caso de no hacerlo así, procédase al trance y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

En virtud de serle adversa la presente sentencia al demandado, **se le condena al pago de gastos y costas** que la presente instancia ha originado, en términos de lo dispuesto



PODER JUDICIAL por la **fracción III** del artículo **159** de la Ley adjetiva Civil, al tratarse de un juicio especial hipotecario en el que el demandado no obtuvo sentencia favorable.

Por lo expuesto y fundado, además de los dispositivos invocados, en los artículos 1º, 3º, 96 fracción IV, 105, 106, 107, 623, 624, 633 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida ha sido la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *****, por conducto de sus Apoderados Legales, probó la acción deducida contra *****, quien no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado entre las partes y que consta en el primer testimonio en su orden de la escritura pública *****; documento del cual se desprende que el crédito otorgado por la actora, fue destinado para la adquisición del inmueble sobre el cual la hoy accionante constituyó la hipoteca, que fue precisamente el inmueble ubicado en *****; al encontrarse acreditado el incumplimiento del demandado en la forma y términos pactados de las obligaciones contraídas, a partir del **treinta y *******.

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

CUARTO. - Se condena al demandado ***** a **pagar** a la moral *****, o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$***** por concepto de capital vencido que conforma la suerte principal del adeudo relativo al crédito otorgado en el documento base de la acción.

QUINTO.- Se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de \$***** por concepto de **intereses ordinarios** generados y no pagados sobre la suerte principal **calculados al mes de *******, a razón del ***** **% anual** más los que se sigan generando hasta el pago total de lo adeudado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

SEXTO.- Se condena al demandado ***** pago de los **intereses moratorios** generados y que se sigan generando, a razón del tipo legal del ***** **% anual**, desde el mes de ***** y hasta el pago total de lo adeudado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se formule.

SÉPTIMO.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento a lo ordenado en el resolutivo que antecede, en caso contrario, procédase al trance y remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora o a quién sus derechos represente.

OCTAVO.- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que se originen en la presente instancia, en virtud de serle adversa la sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.



PODER JUDICIAL

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada LILLIAN GUTÉRREZ MORALES**, Juez Primero en Materia Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOVIZNAH AQUINO DÍAZ**, con quien actúa y da fe.

yao

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