



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; veintinueve de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva, los autos del expediente número **119/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, contra *********, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

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

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día veintitrés de abril de dos mil veintiuno, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, registrado con el número de folio **339**, y cuenta **134**, suscrito por el Licenciado *********, quien promovió en su carácter de Apoderado Legal del *********, demandó en la vía Especial Hipotecaria de *********, las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si se insertaran a la letra en obvio de repeticiones innecesarias; expuso como hechos los visibles a fojas seis a la diez y exhibió los documentos en los que basará su acción descritos en la papeleta de la oficialía de partes de este juzgado, e invocaron los preceptos legales que consideran aplicables al presente juicio.

2.- Admisión.- Mediante auto dictado el veintiocho de abril de dos mil veintiuno, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, y se le hiciera saber que queda la finca hipotecada en depósito judicial; por otra parte, se tuvo por designado como perito valuador del Juzgado a

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

*****, a quien se le ordenó hacer saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido en su favor, y se le requirió a las partes actora y demandada designaran perito valuator de su parte decretándose apercibimiento de ley en caso de incumplimiento.

3.- Emplazamiento.- El nueve de junio del dos mil veintiuno se practicó, mediante exhorto, el emplazamiento al demandado ***** , por conducto de la actuario adscrita al juzgado exhortado y con las formalidades establecidas en la Ley.

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

CONSIDERANDO:

I.- Competencia y vía.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, al respecto el artículo **18, 21, 23, 25, 29 y 34** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en su orden establecen:

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

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

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

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

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

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

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

I (...)

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

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **Vigésima Octava** del apartado relativo a **CLÁUSULAS COMUNES O NO FINANCIERAS** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado base de la acción, en el que las partes se sometieron a la

competencia de los Tribunales donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, el cual se ubica en *****, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del juicio, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

“...VIGÉSIMA OCTAVA.- INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN. Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en este instrumento; así como para la decisión sobre cualquier controversia que llegase a suscitarse con motivo de los mismos, las partes de someten con renuncia expresa del fuero que les corresponda o llegare a corresponderle por cualquier razón, a las leyes y a los tribunales competentes de la Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco o los Tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora ...”

Por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competente en la Cuidad de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía **especial hipotecaria**, como se actualiza en el presente juicio, con el crédito base de la acción contenido en la escritura número *****, de fecha ***** y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

“...ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil..."

II.- Personalidad.- La personalidad del Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal del *****, se acredita con la copia certificada de la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número *****, de fecha *****, la que contiene el poder general limitado que otorga el *****, por conducto de su representante legal, en favor, entre otros, del Licenciado *****, visible de la foja 19 a la 58 de los presentes autos; documento que es exhibido en copia certificada y al reunir los requisitos del artículo **437 fracción I** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen

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

III.-Legitimación procesal. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la *legitimación procesal* de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester

establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

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

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

fuerza lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.” Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio...”

Bajo ese contexto, tenemos que la legitimación procesal activa y pasiva de las partes se encuentra acreditada en actuaciones con la Escritura Pública número *****, de fecha ***** y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera

Demarcación Notarial del Estado de Morelos, *****, documental que contiene entre otros actos jurídicos el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado**, que celebraron por una parte la moral denominada *****, por conducto de su apoderado legal, y el hoy demandado *****; documento que fue exhibido en copia certificada del **primer testimonio**, que al reunir los requisitos del artículo **437** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, conforme al artículo **491** de dicha ley, el cual tiene eficacia para tener por acreditado el contrato de apertura de crédito hipotecaria celebrado el *****, entre las partes y con ello el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, deduciéndose con ello la legitimación procesal pasiva del demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo **191** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, aunado a que se advierte de autos que el demandado *****, fue legal y oportunamente emplazado.

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

*“...**ARTICULO 623.-** Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil...”

*“...**ARTICULO 624.-** Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:*

I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,
III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

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

Preceptos legales de los que se advierte que se tramitará en la **vía especial hipotecaria** todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, así como que para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos **1386 y 2368** del Código Sustantivo Civil vigente; y el artículo **624** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece y determina los requisitos para que proceda el juicio hipotecario.

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

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

"...ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCION DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por

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

Numerales que determinan que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago; y que la hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.

V.- Estudio de fondo.- Ahora bien, al no existir cuestiones o incidentes que resolver previamente se procede a analizar el Fondo del presente asunto, al respecto, tenemos que la parte actora ***** , por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** , en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, reclama las siguientes Prestaciones:

*"... **A)** Que por sentencia definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con interese Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado que otorgaron por una parte ***** a hoy demandado ***** que se hizo constar en la escritura pública número ***** de fecha ***** pasada ante la fe del ***** documental que se anexa a la presente como anexo 2 contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** de fecha ***** , Documental pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** acompaña la presente dentro de los anexos de dicha escritura prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la **Cláusula Décima Séptima** del citado*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

B. El pago de la cantidad de \$3,825,000.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de saldo de **CAPITAL VENCIDO DEL CRÉDITO** otorgado por mí poder dante por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio cantidad adeudada a mi poderdante desde el día **3 de julio del 2020** acreditado por el estado de cuenta de fecha***** emitido y certificado por funcionario autorizado para ello ***** con número de ***** debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de cuenta de fecha***** que en original acompaño a la presente como **ANEXO 3 Documental** que tiene la característica de constituirse con prueba plena en términos de la estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe como documento base del acción.

C. El pago de la cantidad de \$343,216.72 (TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 72/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERÉS ORDINARIO** generado a partir del 3 de julio del 2020 hasta el 3 de abril del 2021 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha ocho de abril del 2021 certificado que a la presente demanda se anexa más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la causal **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción.

D. El pago de la cantidad de \$3,490.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA** generados del día 3 de julio del 2020 hasta el día 3 de abril del 2021 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha ***** certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar

y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción.

E. El pago de la cantidad de \$15, 327.73 (**QUINCE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 73/100 M.N.**) cantidad que se reclama por concepto de primas de seguro generados a partir del 3 de julio del 2020 al 3 de abril del tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha***** certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción.

F. El pago de la cantidad de \$4,067.74 (**CUATRO MIL SESENTA Y SIETE PESOS 74/100 M.N.**) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS** generados al día 4 de septiembre del 2020 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha***** certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción.

G. El pago de la cantidad de \$1,603.60 (**MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 60/100 M.N.**) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIONES** generados el 4 de septiembre del 2020 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha***** certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción.

H. Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA CUARTA** del contrato base del acción para que con el producto del remate se paga los adeudos a nuestra representada.

I. El pago de gastos y costas que la tramitación del juicio origine.”

Por su parte, el demandado ***** , como consta en autos, fue debidamente emplazados, mediante Cédula de notificación



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

personal de fecha nueve de junio del dos mil veintiuno, visible a fojas 159 a la 164, conforme a las reglas establecidas en el artículo 131 del Código Procesal Civil en vigor, quedando la finca en depósito judicial, y no obstante que se encontraba debidamente emplazado a juicio, dicho demandado no compareció ante este Juzgado para deducir sus derechos **dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto**, por tal motivo se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintiocho de abril de dos mil veintiuno, siguiéndose el presente juicio en su **rebeldía**, omitiendo con ello comparecer a juicio, para hacer valer defensa alguna a su favor o hacer pago de lo reclamado, por lo que de conformidad a las reglas del artículo 368 del Código Procesal Civil en vigor, se presumen que aceptan los hechos de la demanda; teniéndose únicamente como prueba el **documento base de la acción consiste en la Escritura Pública número *******, de fecha ***** y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, ***** , ***** , documental que contiene ente otros actos jurídicos el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado**, que celebraron por una parte la moral denominada ***** , por conducto de su apoderado legal, y los hoy demandado ***** , valorada en el considerando III de esta resolución.

Documental a la que le fue concedido valor probatorio pleno, al contener los requisitos establecidos en la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada, que contiene entre otros actos jurídicos el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado**, que celebraron por una parte la institución denominada ***** , y el hoy demandado ***** , que contienen en la parte relativa a las declaraciones de dicho contrato que la parte actora otorga a favor de ***** , un crédito con garantía hipotecaria.

Documental pública de la que se desprende de la **cláusula financiera primera**, que la actora *********, otorgó a *********, un crédito por un monto de **\$3,825,000.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** mismo que dispuso de conformidad con lo estipulado en la **cláusula financiera segunda** y que se obligó a reembolsar a la parte actora en los términos y condiciones que se precisan en la **cláusula financiera segunda**, pues pactaron que **el reembolso sería efectuado por el acreditado mediante doscientas cuarenta amortizaciones mensuales y consecutivas**, pues la misma se estipuló que:

“...QUINTA. REEMBOLSO DEL CRÉDITO. El reembolso de IMPORTE DEL CRÉDITO, será efectuado por el acreditado en el domicilio EL BANCO mediante doscientas cuarenta amortizaciones mensuales y consecutivas, en las fechas en que se obliga a efectuar el pago de las mismas, de conformidad con lo establecido en la cláusula de pago mensual, por las cantidades que se indican en la tabla de amortización de capital que en este acto firman las partes y que se identifica como anexo E, y se adjunta a esta escritura como parte integrante de la misma...”

Obligándose el ahora demandado a cubrir las **amortizaciones** al crédito, la tasa de **interés ordinario y moratorio**, en términos de lo estipulado en la cláusula **financiera séptima y octava** las cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Conteniendo además dicho contrato en la **cláusula FINANCIERA DÉCIMA CUARTA** de “**garantía**”, en el que pactan que *********, para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por dicho contrato, constituyen hipoteca expresa en primer lugar y grado a favor del **BANCO**, sobre el bien inmueble identificado en la **cláusula primera** del capítulo primero denominado “**COMPRAVENTA**” de dicho contrato, aceptándola este último en garantía, y que es el identificado como **Terreno y casa en él**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

construida, identificado como fracción del predio y construcciones ubicados en la *****, con ubicación actual en ***** codificado catastralmente con la cuenta número ***** catastralmente con la cuenta número ***** (*****), con las superficie, medidas y linderos ahí establecidos, los cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen, pactando además en dicha cláusula que el citado demandado **acepta hipotecar** los derechos que tiene o pudiere tener sobre el inmueble materia de dicho contrato, y que la citada hipoteca estará vigente por un plazo de **DOSCIENTOS CUARENTA MESES (20 AÑOS)**, contados a partir del ***** (cláusula financiera cuarta).

Así también, se aprecia que se encuentran reunidos los extremos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil citada, ya que consta de la escritura en estudio, en la parte última, que la misma es **primer testimonio** y que se encuentra registrada la misma ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** de fecha de veintiuno de octubre de dos mil veinte; así también dicha documental contiene en la cláusula **financiera décima séptima**, denominada "**VENCIMIENTO ANTICIPADO**", en la que se estipuló que el ***** podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo fijado en la **cláusula financiera cuarta** mismo que hace referencia sobre la vigencia del plazo del contrato, el cual sería a partir del doce de junio del año dos mil veinte, para concluir el día doce del mes de junio del año dos mil cuarenta y en consecuencia, el acreditado debía hacer pago inmediato del importe, del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, si el acreditado faltare al cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción.

Cumplíndose con ello los requisitos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil vigente, siendo aplicable la

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

siguiente tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Novena Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: XV, Enero de 2002, Tesis: I.3o.C.256 C, Página: 1306, bajo el siguiente rubro y texto:

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

título que cumpla los requerimientos previstos en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Bajo ese contexto, la norma establecida en el artículo 443, fracción I, del código invocado, no es esencial al juicio especial hipotecario, ya que esa norma prevé el presupuesto necesario para la procedencia de un juicio ejecutivo, y que es precisamente la que se funde en un documento que tenga aparejada ejecución; previniendo como tal, entre otros, la primera copia de una escritura expedida por el Juez o el notario ante quien se otorgó. Para la procedibilidad del juicio especial hipotecario ha de atenderse, ante todo, a lo establecido en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. **En tales condiciones, para que proceda el juicio especial hipotecario no necesariamente ha de fundarse en un título ejecutivo ni, por tanto, en la primera copia de una escritura pública...**"

De igual forma, apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda

vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

Asimismo, consta en autos la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el **estado de cuenta certificado** que presenta la parte actora *********, expedido y firmado por *********, funcionario autorizado para ello, visible de la foja 61 a la 62 de los presentes autos, con fecha de emisión de ocho de abril de dos mil veintiuno correspondiente del demandado *********, relativo al **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado**, contenido en la escritura de mérito, en el cual muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo, conforme al esquema financiero pactado con dicho instituto, en el que se contempla tipo de crédito, monto de otorgamiento, deuda actual, saldo al **tres de abril de dos mil veintiuno**, saldo final del periodo, capital insoluto vigente, vencido o amortizaciones vencidas y no pagadas generadas a partir del tres de julio de dos mil veinte, en este último se aprecian los rubros de fecha, transacción y concepto, origen, monto de la transacción, pago a seguro, pago a intereses, pago a moratorios, pago a capital, pago y saldo a capital, conteniendo la firma de quien lo expide, quien cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, del cual **se advierte que la parte demandada *******, **dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo** cubrir el pago correspondiente a dicho crédito a partir del **tres de julio de dos mil veinte**, es decir, **no realizo a la fecha de la expedición del citado**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

certificado pago alguno, y por lo tanto, en dicha documental se señala que el demandado *********, **tiene a su cargo un saldo deudor**, al haber dejado de pagar en tiempo, la cantidad que en forma mensual que se comprometió en instrumento base de la acción, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, que no fue objetado por la parte demandada, al no haber comparecido a juicio, siguiéndose el juicio en su rebeldía, no obstante de que se encontraba debidamente notificado; temporalidad que se encuentra robustecida con la **DOCUMENTAL** consistente en la **Notificación de adeudo y requerimiento de pago** levantada el nueve de junio de dos mil veintiuno, en la que se hizo del conocimiento y se requirió al demandado *********, el pago de las amortizaciones omitidas que a la fecha de dicha constancia lo era por seis meses vencidos; documentales a las que en términos de lo dispuesto por el numeral **442** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria solo para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal. Actualizándose con ello uno de elementos que establece el artículo **624 fracción II** del ordenamiento legal citado.

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

“ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la

exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, **ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante.** Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución.”

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

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.”

En mérito de lo anterior, y de las pruebas antes valoradas, se desprende que el demandado *********, no justifica haber realizado pagos a partir de la fecha en que el actor señala la mora, que lo es el tres de julio de dos mil veinte, por tal motivo, y al haber convenido las partes en la cláusula **financiera décima séptima** denominada **“vencimiento anticipado”**, del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado** en la que se estipuló que el *********, podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito reclamado y exigir de inmediato el importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales previstos en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, si la parte demandada ********* **dejaba de cubrir**, la cantidad que en forma mensual que se comprometió en el instrumento base de la acción, lo que permite a la Juzgadora considerar que el citado demandado, expresa su conformidad a los términos en que se realizaba el

contrato en estudio, teniendo el conocimiento de las condiciones en que se pactaba, al constar en autos que los términos del contrato son claros y no han dejado duda sobre las intenciones de los contratantes, ya que no deben entenderse de su contenido cuestiones diferentes a la voluntad de las partes, sino al sentido literal de sus cláusulas del contrato, por ser la voluntad la Ley Suprema en los contratos, como lo disponen los artículos **1671¹** y **1700²** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia, ante los razonamientos jurídicos señalados con anterioridad, y al no haber oposición por parte del demandado ***** a las prestaciones que le reclama la parte actora, y no habiendo justificado haber realizado pago alguno fehacientemente, toda vez que el mismo no compareció a juicio a oponer defensas y excepciones de su parte, por lo tanto, al no cumplir el deudor ***** , con los pagos pactados en el documento base de la acción como consta en autos, ya que **no existe más excepción que la de pago**, le asiste el derecho a la parte actora para promover el presente juicio y tener por acreditadas las pretensiones que dedujo en contra del demandado de mérito, al haberse cumplido con las exigencias, de los preceptos legales que sirven de fundamento para resolver el fondo del presente asunto, y por los razonamientos esgrimidos en líneas precedentes **se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado**, por parte del demandado ***** , **y se concluye que la parte actora *******, quien compareció a juicio por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** , reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en consecuencia **se DECLARA PROCEDENTE la acción**

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

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

intentada por la parte actora *****, por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** en contra de *****, reclamada por el actor en el inciso **A)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, **teniéndose por vencido anticipadamente el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado celebrado entre las partes el día *******, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales por parte del demandado de mérito.

Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **B** del escrito inicial de demanda en el que reclama el pago de la cantidad de \$3,825,000.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de saldo de **CAPITAL VENCIDO DEL CRÉDITO** que constituye la **SUERTE PRINCIPAL** resulta procedente condenar a la parte demandada ***** al pago de dicha prestación, que se le reclama en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, de fecha doce de junio de dos mil veinte del que se deduce al esquema financiero pactado con dicha institución bancaria, en el que se contempla tipo de crédito, monto de otorgamiento, deuda actual, también lo es que en se aprecia el saldo al **tres de julio del dos mil veinte**, saldo final del periodo, capital, intereses, accesorios, y detalles de prórrogas, cuadro de movimientos, en tal virtud, de conformidad en lo dispuesto en las **Cláusulas financieras primera, segunda, cuarta y quinta** del documento basal y, ante el incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el basal, resulta viable **CONDENAR al demandado *******, al pago de la cantidad **\$3,825,000.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de saldo de **capital vencido del crédito** por concepto de saldo capital, y de conformidad con lo pactado en la **cláusula** financiera primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía

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

Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la presente acción, previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en **ejecución de sentencia** y, una vez hecho lo anterior **requiérase** al demandado para que en el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de dicho importe, **apercibido** que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral **707** del Ordenamiento Legal antes invocado.

A fin de analizar las prestaciones contenidas en los incisos **C** y **F** en las que reclama el pago de intereses **ordinarios** y moratorios, respectivamente; al respecto debe decirse que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha considerado que los intereses ordinarios y moratorios pueden coexistir y devengarse simultáneamente, dada la naturaleza jurídica de los intereses ordinarios y moratorios, ya que los primeros derivan del préstamo y los segundos provienen del incumplimiento en el pago del préstamo, entendiéndose por los ordinarios, el rédito que produce o debe producir el dinero prestado, es decir, 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 necesitaba para satisfacer sus propias necesidades, por ello se afirma que al momento de regresar el dinero prestado, es cuando cesa la obligación del deudor de cubrir los intereses respectivos (ordinarios); por su parte, los intereses moratorios consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó el préstamo respectivo; si no se entrega el dinero prestado en la fecha estipulada, surge el derecho del titular del dinero para que se le sancione al



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

deudor por su incumplimiento, imponiéndole una carga por su mora, carga ésta que generalmente es una cantidad en numerario.

En consecuencia, los intereses ordinarios y el moratorio, tienen orígenes distintos, puesto que uno deriva del simple préstamo y el otro del incumplimiento en la entrega de la suma prestada; de las anotadas circunstancias se desprende que entonces pueden coexistir, desde el momento en que no es devuelta la suma prestada en el término señalado y por ello, recorren juntos un lapso hasta que sea devuelto el dinero materia del préstamo.

Lo anterior, encuentra su sustento en la Jurisprudencia **1a./J.9/2000** de la Novena Época, registro digital 190896, visible en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Localización: Tomo XII, Noviembre de 2000. Materia(s): Civil. Texto y rubro siguiente:

INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. COEXISTEN Y PUEDEN DEVENGARSE SIMULTÁNEAMENTE.

El artículo 362 del Código de Comercio señala que los deudores que demoren el pago de sus deudas, deberán satisfacer, desde el día siguiente al del vencimiento, el interés que para ese caso se encuentre pactado en el documento y que a falta de estipulación, el interés será del seis por ciento anual; por su parte, los artículos 152, fracción II y 174, párrafo segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito refieren, el primero, a la acción que se ejerce por incumplimiento de pago del documento base y determina que los intereses moratorios se fincan al tipo legal establecido para ello, a partir del día de su vencimiento y, el segundo, a las opciones para la determinación del interés moratorio del documento cuando no se encuentre expresamente estipulado en el mismo o cuando éste se encuentra preestablecido. Esto es, los referidos numerales en ningún momento disponen que los intereses ordinarios y moratorios no pueden coexistir y aunque en ellos se indica a partir de cuándo habrá de generarse el interés moratorio, no se señala que con ese motivo deban dejar de generarse los intereses normales. En estas condiciones y tomando en consideración que los intereses ordinarios y moratorios tienen orígenes y naturaleza jurídica distintos, puesto que mientras los primeros derivan

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

del simple préstamo e implican la obtención de una cantidad como ganancia por el solo hecho de que alguien otorgó a otro una cantidad en dinero que éste necesitaba para satisfacer sus propias necesidades; los segundos provienen del incumplimiento en la entrega de la suma prestada y consisten en la sanción que se impone por la entrega tardía del dinero de acuerdo con lo pactado en el contrato, debe concluirse que ambos intereses pueden coexistir y devengarse simultáneamente, desde el momento en que no es devuelta la suma prestada en el término señalado y por ello, recorren juntos un lapso hasta que sea devuelto el dinero materia del préstamo.

Contradicción de tesis 102/98. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito. 30 de agosto de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Germán Martínez Hernández.

Tesis de jurisprudencia 29/2000. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Nota: Por ejecutoria del siete de diciembre de dos mil once, la Primera Sala declaró improcedente la solicitud de modificación de jurisprudencia 20/2011 derivada de la solicitud de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, toda vez que estimó innecesario modificar la presente tesis jurisprudencial al tenor de las razones expuestas en la solicitud respectiva.

Siendo aplicable la citada Jurisprudencia al caso que nos ocupa, en razón de que si bien el presente asunto se ventiló conforme a las reglas de un procedimiento civil, cierto es también que el contrato base de la acción es esencialmente un contrato de índole mercantil, y que es de explorado derecho que en los casos en que el acreedor tiene a su favor un crédito con garantía hipotecaria y pretende obtener el pago del adeudo, puede hacerlo a través de las diversas vías establecidas por el legislador, según la finalidad que



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

persiga; de ahí que si su voluntad es hacer efectiva la hipoteca que garantiza el crédito, puede ejercitar la vía civil, tal como ocurrió en el presente asunto, de ahí que resulte procedente estudio del pago de intereses ordinarios y moratorios conforme al criterio sustentando por el Máximo Tribunal de Justicia en nuestra Nación citado con antelación.

En mérito de lo anterior, por cuanto hace a la prestación reclamada por la parte actora, marcada con el inciso **C)** del escrito inicial de demanda y que hizo consistir en “ *El pago de la cantidad de \$343,216.72 (TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 72/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERÉS ORDINARIO** generado a partir del 3 de julio del 2020 hasta el 3 de abril del 2021 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha ocho de abril del 2021 certificado que a la presente demanda se anexa más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la causal **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción...*”, esto es el pago de **INTERESES ORDINARIOS**, más los que se sigan devengado hasta la liquidación total del adeudo, es menester en primer término determinar que el **interés natural (ordinario)** es aquel que se fija **durante la vigencia del contrato**, en ese sentido, esta autoridad determina que en términos de lo pactado por las partes en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA**³ del Contrato de

³ Séptima.- **TASA DE INTERÉS ORDINARIA.**- El acreditado se obliga a pagar a EL BANCO intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales de la suma ejercida a la tasa anual fija del 11%-once punto cero cero por ciento.

(...) Los intereses serán pagaderos por mensualidades vencidas en el domicilio del Banco el día 3 tres de cada mes, siendo el primer pago el día tres de julio del año dos mil veinte. Se considera fecha de corte para efecto de cómputo de interés el día tres de cada mes calendario.

Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado base de la presente acción, en la que se determina que dicho interés se fijará el 11% (once por ciento) anual fija, sobre saldos insolutos, exhibiendo para sustentar dicha pretensión la parte actora el **estado de cuenta certificado** expedido y firmado por *********, funcionario autorizado para ello, visible de la foja 61 a la 62 de los presentes autos, con fecha de emisión de ocho de abril de dos mil veintiuno, correspondiente al demandado *********, **al que le surte eficacia probatoria jurídica a la parte actora para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan**, ello en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, ya que en él se aprecia que es relativo al **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado**, contenido en la escritura base de la presente acción, y en él se muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo correspondiente al pago de intereses ordinarios, por lo que esta autoridad estima **procedente CONDENAR** al demandado *********, al pago de la cantidad de \$343,216.72 (TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 72/100 M.N.) por **CONCEPTO DE INTERÉS ORDINARIO** a razón del 11% (**ONCE POR CIENTO**) ANUAL, generados del **tres de julio de dos mil veinte al tres de abril de dos mil veintiuno**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

Por otra parte, resulta procedente la pretensión marcada con el inciso F) que la hizo consistir en “*El pago de la cantidad de \$4,067.74 (CUATRO MIL SESENTA Y SIETE PESOS 74/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS** generados al día 4 de septiembre del 2020 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha ********* certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y **Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado** el cual se exhibe de cómo documento base del acción". Siendo esto el pago de **INTERESES MORATORIOS más los que se sigan devengado hasta la liquidación total del adeudo**, es menester en primer término determinar que el **interés moratorio** provienen del incumplimiento en la entrega de la suma prestada y consisten en la sanción que se impone por la entrega tardía del dinero de acuerdo con lo pactado, en ese sentido, esta autoridad determina, en términos de lo pactado por las partes en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA⁴**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado base de la presente acción, en la que se determina que dicho interés se fijará a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2 dos la tasa de interés que se obtenga conforme a la tasa de interés ordinaria, exhibiendo para sustentar dicha pretensión la parte actora el **estado de cuenta certificado** expedido y firmado por *********, funcionario autorizado para ello, visible de la foja 61 a la 62 de los presentes autos, con fecha de emisión de ocho de abril de dos mil veintiuno, correspondiente al demandado *********, **al que le surte eficacia probatoria jurídica a la parte actora para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan**, ello en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, ya que en él se aprecia que es relativo al **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía**

⁴ OCTAVA. TASA DE INTERÉS MORATORIO. EI ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO en el domicilio de éste, intereses moratorios sobre la suma que estuviere obligado a cubrir y que no sea pagada, a partir del día siguiente de la fecha de vencimiento del tercer pago incumplido hasta la fecha que se realice el pago, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2-dos la tasa de interés ordinaria que se obtenga conforme a la cláusula de interés ordinaria que antecede (...)

Hipotecaria en primer lugar y grado, contenido en la escritura base de la presente acción, y en él se muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo correspondiente al pago de intereses moratorios, por lo que esta autoridad estima **procedente CONDENAR** al demandado *********, al pago de la cantidad de \$4,067.74 (CUATRO MIL SESENTA Y SIETE PESOS 74/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS** generados a partir de la fecha en que el demandado incurrió en mora, esto es, a partir del día 4 cuatro de septiembre del 2020 hasta el 3 tres de abril de dos mil veintiuno; más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

Por cuanto la pretensión marcada con el inciso **D)** consistente en: *“El pago de la cantidad de \$3,490.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA** generados del día 3 de julio del 2020 hasta el día 3 tres de abril del 2021 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha 8 ocho de abril del 2021 certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA**⁵ del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y*

⁵ DÉCIMA PRIMERA.- COMISIONES. El ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO, en el domicilio de éste por concepto de comisión por apertura de crédito la cantidad que resulte de aplicar el 1%-uno punto cero cero por ciento del importe del crédito señalado en la cláusula de IMPORTE DEL CRÉDITO, el importe de dicha comisión se cubrirá la momento de disponer del importe del crédito. Así mismo el ACREDITADO se obliga a pagar a EL BANCO, en el domicilio de éste por concepto de comisión por autorización de crédito diferida, una cantidad de \$349.00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.). Dicha comisión será liquidada conjuntamente con el importe de los PAGOS MENSUALES que se deban cubrir en la fecha de pago de cada uno de los PAGOS MENSUALES y se pagará mientras esté vigente el crédito. El acreditado pagará a EL BANCO por concepto de comisión por cobranza la cantidad que resulte de aplicar el 5% cinco punto cero cero por ciento sobre el saldo vencido de conformidad con la cláusula de reembolso del importe del crédito de este contrato, misma que se generará a partir del sexto día natural siguiente a la fecha de vencimiento del pago respectivo, se podrá generar hasta por tres pagos mensuales consecutivos incumplidos y se deberá cubrir al momento de su generación. El ACREDITADO está de acuerdo en que si durante la vigencia de este contrato vuelve a incumplir después de que se haya puesto al corriente en los pagos de conformidad con



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción". Al respecto, se estima procedente condenar a la parte demandada únicamente al pago de **\$3,490.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA,** ello en términos de lo pactado por las partes en la cláusula financiera **décima primera**, ya que se encuentra acreditado que la parta actora justificó el monto de la cantidad erogada por este concepto en la certificación contable que exhibió como documento fundatorio de su acción, empero dicho pago se debió hacer por única ocasión pues el acreditado se obligó a pagar a EL BANCO por concepto de comisión por apertura de crédito el cual se comprometió a cubrir al momento de disponer del monto del crédito por lo que no ha lugar a condenar a los que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio.*

En relación a la prestación marcada con el inciso **E**, que se hizo valer como *"El pago de la cantidad de \$15, 327.73 (QUINCE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 73/100 M.N.) cantidad que se reclama por concepto de primas de seguro generados a partir del 3 de julio del 2020 al 3 de abril del tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha ***** certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base del acción". En cuanto a esta prestación, que se reclama por concepto de primas de seguro generados conforme a la **cláusula financiera décima sexta**⁶, del Contrato de Apertura de*

la cláusula de REEMBOLSO DEL IMPORTE DEL CRÉDITO, se le volverá a generar la comisión por cobranza en los términos señalados en este párrafo(...)

⁶ DÉCIMA SEXTA.- SEGUROS. EI ACREDITADO se obliga a pagar un seguro de vida con las coberturas de muerte e invalidez total y

Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado materia de estudio, esta prestación se considera procedente condenar a la parte demandada a cubrir la cantidad de \$15, 327.73 (*QUINCE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 73/100 M.N.*), *ello en términos* del estado contable certificado del que se deducen las cantidades por concepto de primas generadas a partir del tres de julio de dos mil veinte hasta el tres de abril de dos mil veintiuno, y computable en lo sucesivo, a partir del uno de enero de cada año, el cual estará en vigor por el tiempo que permanezca insoluto el adeudo de conformidad con el documento base de la acción.

Por otra parte, en relación a la pretensión marcada con el inciso **G** descrita como “*El pago de la cantidad de \$1,603.60 (MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 60/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIONES** generados el 4 de septiembre del 2020 tal como se demuestra con el estado de cuenta de fecha***** certificado que a la presente demanda se anexa más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado el cual se exhibe de cómo documento base de la acción.*” Prestación que se estima procedente ya que las partes pactaron en la cláusula DÉCIMA PRIMERA párrafo tercero, referente

permanente, en lo sucesivo “SEGURO DE VIDA”. Así como un seguro de daños que cubra el inmueble a TODO RIESGO y PRIMER RIESGO incluyendo pero no limitado a incendio y/o rayo, extensión cubierta, riesgos hidrometeorológico, terremoto y erupción volcánica, remoción de escombros y gastos extraordinarios los cuales se definen en las condiciones generales de la póliza (...) La cuantía de las primas de seguro de vida y seguro de daños que se contratan con ***** a partir del segundo pago mensual siguiente a la fecha de disposición del importe del crédito y hasta el mes de diciembre del mismo año (...) La **vigencia** de la póliza de seguro de vida y de daños que se contraten será de un año y comenzará el día 1-primero de enero de cada año, con excepción del primer año en donde comenzará a partir de la fecha de disposición del crédito hasta el 31 de diciembre del año en que se firma el presente contrato.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

a la comisión por concepto de cobranza que establece el pago de la cantidad que resulte de aplicar el 5% sobre el saldo vencido de conformidad con la cláusula de reembolso del importe del crédito de este contrato, de ahí que se estime procedente condenar al demandado *****⁷, al pago de la cantidad de \$1,603.60 (MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 60/100 M.N.) cantidad que se reclama por **concepto de comisiones por cobranza** generados del cuatro de septiembre de dos mil veinte al tres de abril de dos mil veintiuno, y los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio.

Por cuanto último, relativo a la prestación reclamada por la actora, contenida en el inciso I de su escrito inicial de demanda, que hizo valer como *“El pago de gastos y costas que la tramitación del juicio origine”* de conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso al demandado *****⁷, se **CONDENA** a éste al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia, conforme con lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158, 159, 165, 166, 689, 590, 692 y 697 del Código Adjetivo Civil en vigor y 1519 del Código Civil vigente.

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

“GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud,

⁷Décima primera. (...) cantidad que resulte de aplicar el 5% (cinco punto cero cero por ciento) sobre el saldo vencido de conformidad con la cláusula de reembolso del importe del crédito de este contrato, misma que se generará a partir del sexto día natural siguiente a la fecha de vencimiento del pago respectivo; de ahí que se estime procedente condenar al demandado *****

estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al Estado.”

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora ***** por conducto de su Apoderado Legal, Licenciado *****, sí probó la acción que dedujo en contra del demandado *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado**, contenida en la Escritura Pública número *****, de fecha ***** y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, *****, en el capítulo segundo, **y se concluye que la parte actora *******, quien compareció a juicio por conducto de su Apoderado Legal, reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en términos de los razonamientos expresados en el considerando V de este fallo, por lo tanto; se **tiene por vencido anticipadamente el Contrato de Apertura de Crédito Simple con**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Interés y Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado, celebrado el *****, materia de la presente litis, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales por parte del demandado de mérito.

CUARTO.- Se **CONDENA** al demandado ***** , al pago de la cantidad **\$3,825,000.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de saldo de **capital vencido del crédito** por concepto de saldo capital, y de conformidad con lo pactado en la **cláusula** financiera primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la presente acción; en consecuencia **requiérase** al demandado de mérito para que en el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de dicho importe, **apercibido** que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral **707** del Ordenamiento Legal antes invocado.

QUINTO.- Se **CONDENA** al demandado ***** , al pago de la cantidad de **\$343,216.72 (TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS 72/100 M.N.)** por **CONCEPTO DE INTERÉS ORDINARIO** a razón del **11% (ONCE POR CIENTO) ANUAL**, generados del **tres de julio de dos mil veinte al tres de abril de dos mil veintiuno**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia, en términos de los razonamientos esgrimidos en el considerando **V** de esta sentencia.

SEXTO.- Se condena de igual manera al demandado ***** al pago de **intereses moratorios** por la cantidad de

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

\$4,067.74 (CUATRO MIL SESENTA Y SIETE PESOS 74/100 M.N.) generados a partir de la fecha en que incurrió en mora, esto es, a partir del día 4 cuatro de septiembre del 2020 hasta el 3 tres de abril de dos mil veintiuno más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio por haberlo así pactado en la **cláusula financiera octava**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado materia de estudio, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena al demandado ***** **por única ocasión** al pago de la cantidad de \$3,490.00 (TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.) por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA**, en términos del considerando V de esta resolución.

OCTAVO.- Se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de \$15, 327.73 (**QUINCE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 73/100 M.N.**) por concepto de primas de seguro generadas a partir del tres de julio de dos mil veinte hasta el tres de abril de dos mil veintiuno, y computable en lo sucesivo, cada año hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

NOVENO.- Se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de \$1,603.60 (MIL SEISCIENTOS TRES PESOS 60/100 M.N.) por **concepto de comisiones por cobranza** generados del cuatro de septiembre de dos mil veinte al tres de abril de dos mil veintiuno, y los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

DÉCIMO.- Se condena al demandado ***** , al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y al haber sido el presente adverso al mismo, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

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

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