



**Jiutepec, Morelos a diez de junio de dos mil veintiuno.**

**PODER JUDICIAL**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **322/2015**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por **PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de apoderada de **"CIBANCO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como fiduciaria en el fideicomiso **F/00241**, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste Juzgado, el día once de noviembre de dos mil quince, los Licenciados **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderados legales de **PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de apoderada de **"CIBANCO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, como fiduciaria en el fideicomiso **F/00241**, demandaron en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados, las prestaciones a que hacen referencia y manifestaron los hechos que se desprenden del libelo inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, anexaron los documentos relativos a la personalidad y base de la acción, invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso y ofrecieron pruebas.

2.- Por auto de fecha treinta de noviembre de dos mil quince, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, toda vez que el crédito que se reclama consta en la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias y el registro de las mismas, asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada con las copias simples exhibidas de la demanda, sus anexos y cédula hipotecaria, para que dentro del plazo de cinco días contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su contra; requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara

si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deban considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca; y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; de igual forma se le requirió para que al momento de contestar la demanda señalará domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto por medio del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia del Estado. A efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio; se tuvo por designado como perito valuador de la parte actora al Ingeniero \*\*\*\*\* y se nombró al licenciado \*\*\*\*\*, como perito del Juzgado, a quienes se ordenó hacer saber su designación, para el efecto de que comparecieran ante este juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor; se requirió a la parte demandada para que designara perito valuador de su parte apercibido que de no hacerlo, se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado; así mismo se ordenó girar oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para el efecto de inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; se tuvo por señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos que se indicó y por autorizados para los mismos términos a las personas mencionadas en el escrito de demanda.

3.- Por oficio número 93 de fecha doce de enero de dos mil dieciséis, se mandó inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

4.- Por cedula de notificación personal de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, la Actuaría de la adscripción notificó y emplazo a la demandada \*\*\*\*\* para que compareciera al juicio entablado en su contra.

5.- Por auto de fecha siete de diciembre de dos mil dieciséis, se dio cuenta con el escrito número 10092, suscrito por la demandada \*\*\*\*\* previa certificación secretarial se le tuvo por contestada en tiempo y forma la demanda incoada en su contra, con la misma se mandó



**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

dar vista a la contraria.

6.- Por oficio número 3457 de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, se mandó inscribir la cedula hipotecaria correspondiente en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

7.- En acuerdo del veintidós de marzo de dos mil dieciocho, se dio cuenta con el escrito número 3392, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual se mandó girar oficios a diversas instituciones públicas y privadas para el efecto de localizar el domicilio del demandado.

8.- Por auto de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, se dio cuenta con el escrito número 9259, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por el cual y ante la imposibilidad de emplazar al demandado \*\*\*\*\* se mandó realizar dicho emplazamiento por medio de edictos.

9.- Por auto de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 2209, suscrito por el apoderado legal de la parte actora por medio del cual se le tuvo por exhibido tres ejemplares del periódico "La Unión de Morelos" así como del boletín judicial números 7518, 7521 y 7524 publicaciones de fechas siete, doce y diecisiete de febrero de dos mil veinte, en las que constan los edictos ordenados en autos.

10.- En acuerdo del cuatro de septiembre de dos mil veinte, se dio cuenta con el escrito número 4552, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, por medio del cual y previa certificación secretarial se tuvo a al demandado \*\*\*\*\* por perdido su derecho para dar contestación a la demanda entablada en su contra, se les hizo efectivo el apercibimiento y se mandó que las notificaciones aun la personales le surtieran efecto por medio del boletín judicial; encontrándose fijada la Litis, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

11.- La audiencia de conciliación y depuración se verificó el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes contendientes ni persona que legalmente los representara, ante la incomparecencia de las partes, no fue posible conciliación alguna, por lo que se procedió al estudio y resolución de la legitimación de las partes, se depuró el procedimiento y al concluir se declaró abierto el juicio a prueba por el término común de CINCO DÍAS.

12.- Dentro del periodo probatorio a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: DOCUMENTALES PUBLICAS marcadas con los numero del I al XI de su escrito de demanda las que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

13.- Por auto de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 8525, suscrito por el apoderado legal de la actora por el cual en términos del artículo 414 del Código Procesal Civil vigente, se admitió la confesional a cargo de los demandados \*\*\*\*\* ofrecida por el accionante en escrito registrado con número 8109.

14.- En diligencia del veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, se celebró la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del apoderado legal de la parte actora no así los demandados ni persona que legalmente los representara, a pesar de haber sido notificados para tal efecto, por lo que ante la incomparecencia de los demandados fueron declarados confesos y no encontrándose prueba pendiente por desahogar se declaró cerrada la etapa probatoria y se pasó a la de alegatos donde se recibieron los de la actora por medio de su apoderado legal, y a los demandados se les tuvo por perdido su derecho dada su incomparecencia y al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I.- ESTUDIO DE LA COMPETENCIA y LA VÍA.** Se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: *"...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente.*

*Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...*". Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: *Es órgano judicial competente por razón del territorio: "...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles..."*, en consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, es identificado como: \*\*\*\*\*; por tanto, se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este



**PODER JUDICIAL**

Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

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

**II.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN.** Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: "*...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...*".

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

Bajo esa tesitura, debe decirse que la representación legal ejercida por los Licenciados \*\*\*\*\*, apoderados legales de la parte actora, quedó debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento notarial número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público número Doscientos Once de la

Ciudad de México, el que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga la sociedad denominada **PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, a través de su Apoderado Legal \*\*\*\*\*, a favor, entre otros, de los mencionados.

Así como también, exhibieron copia certificada de la escritura pública \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, año \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario número Ciento Veintiuno, en México Distrito Federal, la que contiene La Fusión de "THE BANK OF NEW YORK MELLON" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionante y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fusionada que resulta de la Protocolización de las actas de Asambleas Generales Extraordinarias de Accionista de cada una de dichas sociedades y de la Protocolización y consecuente Formalización del Convenio de Fusión celebrado por las propias sociedades; asimismo, exhibieron copia certificada del instrumento público número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, folios \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público número Doscientos Once de la Ciudad de México, el que contiene el Poder General que otorga "THE BANK OF NEW YORK MELLON" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/00241" a favor de "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE.

Corre agregada en autos copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público número Uno (foja 140 principal), de México Distrito Federal, la que contiene la Fusión de "THE BANK OF NEW YORK MELLON" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como sociedad fusionante que en su representación otorga la delegada de la asamblea y VERTROUWEN MEXICANA, SOCIEDAD ANÓNIMA, como Sociedad Fusionada por medio de sus representantes legales AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE "THE BANK OF NEW YORK MELLON" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

Obra en autos copia certificada del instrumento público número \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del Notario Público número 201 de México Distrito



**PODER JUDICIAL**

Federal, la que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, por lo que entre otros acuerdos se adoptó la modalidad de SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.

Así también corre agregada al sumario el Instrumento Público número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de México, Distrito Federal, la que contiene la Constitución de Sociedad por Escisión de Banco JP Morgan Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, JP Morgan Grupo Financiero, que se denominara VERTROUWEN Mexicana, Sociedad Anónima, que otorga la delegada especialmente designada por los Accionistas Licenciada \*\*\*\*\*.

Se encuentra en el sumario copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número 201, de México, Distrito Federal, la que contiene El Contrato de Cesión que celebran "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE NO REGULADA en su carácter de cedente y "BANCO J.P. MORGAN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P. MORGAN GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA (el FIDUCIARIO), en su carácter de CESIONARIO, en la que se anexo un listado de los créditos cedidos en los que se encuentra el otorgado a los ahora demandados \*\*\*\*\* bajo el numero \*\*\*\*\* (visible a foja 423 del expediente en que se actúa).

De igual forma obra en autos el Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de "LA ACREDITANTE" y por la

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

otra \*\*\*\*\* en su calidad de acreditados, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número \*. Foja \*, libro \*, volumen \*, sección \*, de fecha de registro \*; respecto del crédito hipotecario por la cantidad de 100.491.51 UDIS (CIEN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y UN UNIDADES DE INVERSIÓN); constituyendo garantía hipotecaria sobre el bien inmueble identificado como: \*.

Del mismo modo, obra en autos copia certificada por el Titular de la Notaria número 233 del Distrito Federal, de Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Gerencia Numero F/00241, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil cinco, celebrado entre "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, como fideicomitente y "BANCO J.P. MORGAN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P. MORGAN GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA como fiduciario.

Documentales públicas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes en la presente contienda, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en representación de **PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, quien a su vez es apoderado leal de "**CIBANCO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** (antes "THE BANK OF NEW YORK MELLON" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple) actuando como fiduciaria en el fideicomiso F/00241, lo que ha quedado demostrado con las documentales antes descritas en las que consta las cesiones y fusiones ya señaladas, con lo que se acredita el derecho e interés jurídico de la parte actora para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y la legitimación pasiva de la parte demandada \*, para oponer defensas y excepciones, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto





signifique la procedencia de la acción.

## PODER JUDICIAL

Corroborar lo anterior la Tesis Jurisprudencial: I.110.C. J/1, Página: 2066. Novena Época. Registro: 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia: Civil, que es del tenor literal siguiente:

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

**III.-** Antes de entrar al estudio del fondo de la acción real hipotecaria, se procede al estudio de las defensas y excepciones que hizo valer la demandada siendo estas las siguientes:

- A) **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.** Resulta improcedente Resulta (sic) todas y cada una de las acciones que pretende hacer valer “PENDULUM”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, actuando como fiduciaria en el fideicomiso F/00241, toda vez que el contrato de apertura de crédito fue firmado por el suscrito con la persona mora denominada HIPOTECARIA SU CASITA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO limitado, ENTIDAD NO REGULADA y en ninguna cláusula incluso del mismo testimonio firmada ante notario público aparece el nombre de la hoy actora.
- B) **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.** La hoy Actora debe tener una titularidad sobre el derecho controvertido a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, es decir, debe existir una Legitimación ad Causem. Como presupuesto procesal NECESARIO para la resolución de un Juicio, así pues, Del escrito de demanda así como de sus anexos.

- C) *FALTA DE ACCIÓN O SINE ACTIONE AGIS.* Toda vez que la suscrita no ha incumplido con ninguna obligación, que haga actualizable el supuesto del vencimiento anticipado, así mismo SUPONIENDO SIN CONCEDER que existiera un adeudo es procedente la FALTA DE ACCIÓN O SINE ACTIONE AGIS, Porque los actos nulos no conceden acción alguna a no ser la de nulidad, como lo es el caso específico, en donde al estar viciado el consentimiento de la suscrita, atenta contra uno de los principios básicos de existencia y validez de los contratos, por lo que al no existir un consentimiento puro y simple; queda sin efectos el acto reclamado que temerariamente pretende hacer valer PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ACTUANDO como fiduciaria en el fideicomiso F/00241.
- ACCIÓN.-* que se opone con fundamento en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, toda vez que la hoy actora, no exhibe ningún estado de cuenta certificado, por el profesionista indicado y autorizado para hacerlo, requisito sin el cual no se cumple lo establecido en dicho.
- D) *NULIDAD ABSOLUTA DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS PACTADOS EN EL DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN.-* Que se hace consistir en el hecho de que al ser dicho acto absolutamente nulo es obvio que los intereses pactados en él, también lo son; toda vez que es de explorado derecho que lo accesorio, sigue la suerte de lo principal. Asimismo, es de explorado derecho que el artículo 363 del Código de Comercio establece tajantemente que: los intereses vencidos y no pagados, no devengarán intereses..." es claro que lo convenido en la cláusula del contrato en mención contradice el precepto citado, que establece: "las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio".
- E) *EXCEPCIÓN DE PAGO.-* Toda vez que la suscrita no ha incumplido con ninguna obligación, que haga actualizable el supuesto de vencimiento anticipado.
- F) *FALTA DE PERSONALIDAD.-* Hago valer la excepción dilatoria de falta de personalidad de PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ACTUANDO como fiduciaria en el fideicomiso F/00241, toda vez que como ha quedado acreditado y mencionado en la presente constestacion, el derecho, acción y personalidad le corresponde a HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE NO REGULADA y no como temerariamente lo pretende hacer valer PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, ACTUANDO como fiduciaria en el fideicomiso F/00241, en su carácter de Fiduciaria en Fideicomiso irrevocable numero F/00241.
- G) *OSCURIDAD DE LA DEMANDA.-* Lo anterior a efecto de no evidenciar la falta de personalidad, de acción y de derecho con la que pretende allegarse los beneficios que las prestaciones le pudiesen obsequiar.

Respecto a las excepciones marcadas con las letras A, B, C y F por guardar relación se analizan en su conjunto, las cuales resultan improcedentes, pues de señalarse primeramente que del Contrato Hipotecario base de la acción, en su cláusula Decima Novena referente a la **Cesión de Derechos** dispone que:

*"LA ACREDITANTE", en este acto hace del conocimiento de "EL ACREDITADO" que podrá ceder o transmitir total o parcialmente los derechos de crédito, los derechos derivados de la garantía hipotecaria y los derechos de cobranza y administración nacidos del presente contrato, sin necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, siempre y cuando LA ACREDITANTE" y/o la "SHF" CONSERVEN LA*



**PODER JUDICIAL**

EXP. N° 322/2015-3  
Pendulum S.L. de C.V.  
vs  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Sentencia Definitiva**

*ADMINISTRACIÓN DE LOS CRÉDITOS. En el supuesto de que LA ACREDITANTE" deje de llevar la administración de los créditos, bastara con la notificación por escrito que LA ACREDITANTE" dirija a "EL ACREDITADO". En el supuesto anterior la inscripción de la hipoteca hecha a favor del acreedor original se considerara hecha a favor de él o los cesionarios referidos quienes tendrán los derechos y las acciones derivadas de ésta, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2030, 2032 y 2926 del Código Civil vigente para el Distrito Federal o de sus correlativos en los Estados de la Republica."*

En este sentido y reconociendo la demandada que efectivamente celebro el contrato hipotecario base de la acción lo que se corrobora con la firma estampada por la misma, se advierte que tuvo conocimiento de la citada clausula en la que se pactó la posibilidad de la acreditante para realizar la cesión o transmisión total o parcial de los derechos crediticios hipotecarios, por tanto, no le asiste la razón a la citada demandada.

Aunado a lo anterior, tal y como ha quedado detallado en el considerando II de la presente resolución y en específico corre agregada en autos la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, tomo \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número 201, de México, Distrito Federal, la que contiene El Contrato de Cesión que celebran "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO en su carácter de cedente y "BANCO J.P. MORGAN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P. MORGAN GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA (el FIDUCIARIO), en su carácter de CESIONARIO, en la que se anexo un listado de los créditos cedidos en los que se encuentra el otorgado a los ahora demandados \*\*\*\*\* bajo el numero \*\*\*\*\* (visible a foja 423 del expediente en que se actúa); en el entendido de que como ha quedado señalado, el citado cesionario fue escindido por la persona moral VERTROUWEN Mexicana, Sociedad Anónima, la que a su vez se fusiono con "THE BANK OF NEW YORK MELLON" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y este ultimo celebrero de igual forma fusión con "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE a quien le asiste el carácter de parte actora en este juicio; luego entonces, es por esta razón que si bien, refiere la demandada que firmó el contrato hipotecario con la persona moral denominada "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y no con la ahora actora, esta se encuentra justificada

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

con la cláusula anteriormente citada y con las cesiones de derechos en comento, ergo resultan improcedentes sus manifestaciones.

Al respecto, también es de señalarse que obra en el sumario copia certificada de la instrumental número 88/2014-1 relativo al Procedimiento No Contencioso, promovido por "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE por medio de sus Apoderados Legales, advirtiéndose que del escrito inicial presentado se detallan los movimientos, modificaciones, fusiones y cesiones de derechos que ha realizado la parte actora y específicamente en el hecho número 7 se menciona el contrato de cesión de derechos que celebran "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE NO REGULADA en su carácter de cedente y "THE BANK OF NEW YORK MELLON" Sociedad ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE en su carácter de causahabiente de "BANCO J.P. MORGAN" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P. MORGAN GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA (el FIDUCIARIO), en su carácter de CESIONARIO, surgiendo de esta forma la legitimación activa y el interés jurídico de la actora para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional haciendo el reclamo de las pretensiones a que se refiere en su escrito de demanda.

Actuaciones que les fueron notificadas a cada uno de los demandados por medio de cedula de notificación personal por la Actuaría de la adscripción en fecha veintitrés de enero de dos mil quince; por tanto, se advierte que la demandada ya tenía conocimiento de la sustitución de la acreedora del crédito hipotecario que le fue otorgado, y por tanto, expedito su derecho para hacerlo valer en caso de objeción que tuviere al respecto, circunstancia que como ya se dijo no le asiste la razón ni resultan procedentes sus argumentos defensivos.

Respecto a la excepción falta de acción que hace valer la demandada con inciso c), es de hacer notar que la acción ejercitada por la actora se encuentra debidamente fundada en términos de lo dispuesto por el numeral 624 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos que dice: *"para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba*



**PODER JUDICIAL**

*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”.*

Hipótesis que se advierten satisfechas en la especie, puesto que la acción ejercida en su contra se encuentra soportada en el primer testimonio, de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe de la Notaria Pública número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por “HIPOTECARIA SU CASITA”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de “LA ACREDITANTE” y por la otra \*\*\*\*\* en su calidad de acreditados, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número \*. Foja \*, libro \*, volumen \*, sección \*, de fecha de registro \*, constituyéndose hipoteca sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\*; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, concretamente de la cláusula Tercera de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, (visible a foja 332 del expediente en que se actúa, que la parte actora otorgó un crédito a favor de los demandados hasta por la cantidad de 100,491.51 UDIS (CIEN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y UN UNIDADES DE INVERSIÓN); y, contrario a lo que aduce la demandada, el citado contrato es jurídicamente válido y surte sus efectos, hasta que se determine lo contrario por resolución que declare su nulidad, lo que en el caso no acontece, pues no se allegaron pruebas al presente juicio de que dicha acción de nulidad se hubiere ejercitado. De lo que es evidente que la excepción en estudio deviene

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

improcedente, al no acreditar con medio probatorio alguno y eficaz sus argumentos defensivos.

Tocante a la excepción de falta de acción o sine actione agis, resulta improcedente, puesto que dicha excepción, que consiste en negar la demanda, tiene por efecto revertir la carga de la prueba a la parte actora y que obliga al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, no representa un contraderecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión de la actora, ya sea provisional o definitivamente y, en el caso que nos ocupa únicamente obliga a su contraparte a probar los hechos de su demanda y el hecho de haber negado rotundamente los hechos de las pretensiones que se le demandan no constituye una acción propiamente tendiente a destruirla, sino que constituye la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba a la actora y a obligar a la juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila. Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

**"EXCEPCIONES (FALTA DE ACCIÓN DEL DEMANDANTE).** *"La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada".*

Así como el contenido de la Tesis Jurisprudencial VI. 2o. J/203, Página: 62, Núm. 54, Junio de 1992, Materia: Común, Octava Época, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"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*



**PODER JUDICIAL**

EXP. N° 322/2015-3  
Pendulum S.L. de C.V.  
vs  
\*\*\*\*\*  
Especial Hipotecario  
**Sentencia Definitiva**

*examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez."*

Por cuanto a la excepción contenida en la letra D, consistentes en la nulidad absoluta de los intereses ordinarios y moratorios pactados en el documento base de la acción, resultan improcedentes, atento a que, la sustentada en que el contrato básico es nulo y por tanto los intereses pactados en el mismo también lo son; empero, al contestar la demanda, la demandada reconoce la suscripción del documento básico de la acción, sin impugnar la validez del contrato en comento, resultando por tanto la excepción en estudio, carente de sustento, pues al no señalar a la suscrita juzgadora las causas o razones y los fundamentos que estima la demandada, la nulidad del multicitado acuerdo de voluntades básico, es inconcusos que no está en aptitud de pronunciarse al respecto, por no tratarse de excepción impropia de estudio oficioso, dicho en otras palabras, es a la luz de los argumentos en que se sustente la excepción, cuando el juzgador se encuentra en la posibilidad de pronunciarse al respecto, por lo que al resultar infundada, la excepción de mérito resulta improcedente.

Tocante a la excepción hecha valer en la letra G, consistente en la **oscuridad de la demanda**, la misma es improcedente, toda vez que de la lectura de la demanda se advierten con claridad las prestaciones reclamadas, así como la narración de los hechos en que se funda, que permitió a la parte demandada pronunciarse al respecto de manera pormenorizada, por lo que no la colocó de modo alguno en estado de indefensión.

En este sentido orienta la tesis aislada que obra en la página 647 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, Mayo de 1997, que enseguida se transcribe:

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

**"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).** El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor".

**IV.- Fondo del asunto.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que *"...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice..."*.

Por su parte el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula que: *"...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.."*

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que, en efecto, obra en autos el primer testimonio y primero en su orden, de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*\* , página \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe de la Notaria Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de "LA ACREDITANTE" y por la otra \*\*\*\*\* en su calidad de acreditados, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del





**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número \*\*\*\*\*. Foja \*\*\*\*\* , libro \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* , de fecha de registro \*\*\*\*\* , desprendiéndose del punto II, en relación con el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria que celebran "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y los ciudadanos \*\*\*\*\* y SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, (SHF) quien compareció exclusivamente para aceptar la hipoteca que se constituyó en su favor en primer lugar representado por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, lo anterior en relación con lo pactado en el Capítulo de Clausulas Financieras, específicamente en cláusula Décima Segunda, de la que se desprende, la constitución de garantía hipotecaria como quedo especificado en líneas que anteceden, por virtud de la cual la acreditante puso a disposición de los acreditados un crédito por la cantidad de 100,491.51 UDIS (CIEN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y UN UNIDADES DE INVERSIÓN), constituyéndose hipoteca sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\* , garantizando los demandados el pago del crédito otorgado, de acuerdo a la citada cláusula del contrato basal con hipoteca **en primer lugar y grado** a favor de "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO e hipoteca en Segundo lugar y grado a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO; documental la que se analiza, y que si bien la demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda incoada en su contra en la que entre otros cosas, acepto haber celebrado y firmado el citado contrato hipotecario en análisis, objetando e impugnando las cantidades reclamadas, sin embargo, no ofreció medio de prueba alguno a efecto de acreditar sus argumentos defensivos; y por su parte el demandado \*\*\*\*\* no compareció a juicio, siendo factible concederles pleno valor probatorio a los documentos base de esta acción exhibidos por la parte actora, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado **el primer y segundo elemento** que contempla

el numeral 624 Fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

En relación **al tercer** elemento del ordinal citado en el presente considerando, debe decirse que el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en el primer testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe de la Notaria Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO E HIPOTECA en Segundo lugar y grado a favor de "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, e hipoteca en Segundo lugar y grado a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de "LA ACREDITANTE" y por la otra \*\*\*\*\* en su calidad de acreditados, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número \*. Foja \*, libro \*, volumen \*, sección \*, de fecha de registro \*, la que contiene entre otros actos jurídicos, el contrato de compraventa que celebran como vendedora la Sociedad Mercantil denominada Consorcio de Ingeniera Integral Sociedad Anónima de Capital Variable y como compradores los ciudadanos \*\*\*\*\*, constituyendo Garantía Hipotecaria los compradores en primer lugar y grado a favor de "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*; encontrándose por tanto, acreditado el tercer elemento del citado ordinal 624 del Código Procesal Civil vigente.

Por otra parte, siendo el crédito otorgado a la parte demandada \*\*\*\*\*, de aquellos que conforme al contrato de hipoteca y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 624 fracción II deban anticiparse, en relación con lo estipulado en la cláusula Décima Cuarta (visible a foja 334 vuelta), del contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria base de



**PODER JUDICIAL**

la acción, se convino que la ahora actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de lo adeudado, si los acreditados faltaren al cumplimiento de las obligaciones que allí contrajeron, por lo que, tomando en consideración que los demandados en su calidad de acreditados, omitieron dar cumplimiento al pago de las obligaciones contraídas en el contrato hipotecario base de la acción.

Hecho que se corrobora con el estado de cuenta certificado de fecha veintiuno de julio de dos mil quince, emitido por la Contador Público \*\*\*\*\* , con cedula profesional número \*\*\*\*\* , profesionista facultado por la parte actora, del cual se desprende que a partir de la cuota correspondiente al mes de marzo de dos mil doce los demandados dejaron de cubrir las amortizaciones al crédito pactadas; documental en la que también se indica que el adeudo al uno de julio de dos mil quince, es de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>SALDOS AL 01/07/2015</b>	<b>UDIS</b>	<b>TOTALES</b>
SALDO INSOLUTO A RECLAMAR	93,519.70	\$493,525.52
SEGUROS	5,440.97	\$28,713.25
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN	2,931.18	\$15,468.52
COMISIÓN COBERTURA	1,990.38	\$10,503.70
INTERESES MORATORIOS	45,532.40	\$240,285.23
INTERESES ORDINARIOS	740.36	\$3,907.07
<b>TOTAL DE SALDO EXIGIBLE AL 01/07/2015</b>	<b>150,154.99</b>	<b>\$792,403.32</b>

Desprendiéndose que el monto de la deuda por concepto de saldo de insoluto asciende a la cantidad de 93,519.70 UDIS (NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETENTA UNIDADES DE INVERSIÓN) lo que equivale a \$493,525.52 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS 52/100 M.N.), calculados al uno de julio de dos mil quince; y que los demandados no justificaron con medio de prueba alguno haber realizado el pago de las amortizaciones que se les reclaman y a que se obligaron en términos de la cláusula antes referida, a pesar de que correspondía a estos la carga de demostrar que no adeudaban cantidad alguna por concepto de suerte principal reclamada.

Consecuentemente es procedente decretar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre las partes, resultando así fundada la acción especial hipotecaria, al haber incurrido los demandados en incumplimiento de las

obligaciones derivadas del contrato basal (pago oportuno); en tales circunstancias, ajustado a las reglas de la carga probatoria a que se sujetan los ordinales 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor, al haberse actualizado los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil, toda vez que se encuentra exhibida en autos la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe de la Notaria Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de "LA ACREDITANTE" y por la otra \*\*\*\*\* en su calidad de acreditados, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número \*. Foja \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\*, de fecha de registro \*\*\*\*\*, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por "PENDULUM", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de apoderada legal "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, actuando como fiduciaria en el fideicomiso F/00241, en contra de \*\*\*\*\*, hoy demandados en el presente juicio, y se condena a los citados demandados, al pago de la cantidad que reclama la institución de crédito actora por concepto de saldo del crédito consistente en el importe de 93,519.70 UDIS (NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETENTA UNIDADES DE INVERSIÓN) lo que equivale a \$493,525.52 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS 52/100 M.N.), calculados al uno de julio de dos mil quince, conforme a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, en razón de que la parte actora acreditó dicho adeudo, mediante el estado de cuenta certificado, expedido por el Contador Público \*\*\*\*\* de fecha veintiuno de julio de dos mil quince, profesionista facultado por la parte actora y que exhibió como prueba documental privada, para fijar los saldos resultantes a cargo del hoy demandados y que hacen líquido y determinado el adeudo antes aludido, visible a fojas 16 a 19 del expediente principal; documental a la que se le concede valor



**PODER JUDICIAL**

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

probatorio en términos de lo dispuesto por de los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley de Instituciones de Crédito ya que es apto y suficiente para determinar la liquidez de los conceptos que reclama en esta instancia la parte actora, en el que refleja que el periodo vencido al uno de julio de dos mil quince, y que dejaron de pagar las amortizaciones correspondientes tal y como citó el apoderado legal de la actora en su relato de hechos de la demanda inicial.

Aunado a que el estado de cuenta en mención también indica la determinación del saldo del crédito vigente al uno de julio de dos mil quince; en consecuencia, se concede a la parte demandada \*\*\*\*\* un término de cinco días contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución para que realice el pago de la cantidad de 93,519.70 UDIS (NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETENTA UNIDADES DE INVERSIÓN) lo que equivale a \$493,525.52 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS 52/100 M.N.), calculados al uno de julio de dos mil quince, por concepto de saldo insoluto del crédito adeudado al uno de julio de dos mil quince, en forma voluntaria, apercibidos que en caso omiso se procederá al remate del inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la actora a través de su representante legal, conforme en lo dispuesto a los artículos 633, 689, 690, 691, 692, 693, 995 y 707 del Código Procesal Civil vigente.

Corroborar lo anterior la Tesis Jurisprudencial del Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, página cuatrocientos cincuenta y ocho, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, octava época; cuyo contenido es:

**"...VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).** Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia Entidad Federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más

*mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años, originalmente pactados; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias, que según su naturaleza, sean conforme a la buena fe el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila...".*

Asimismo es aplicable al caso concreto que nos ocupa 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".*

**IV.-** En relación con la pretensión contenida en el inciso **C)** que dice: *"La cantidad de 2,931.18 UDIS (Dos mil novecientos treinta y un punto dieciocho Unidades de Inversión); equivalente a \$15,468.52 (QUINCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 52/100 M.N.), por concepto de comisión por administración, a partir del 01 de marzo*



**PODER JUDICIAL**

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

de 2012 al 01 de julio del 2015, de acuerdo al certificado de adeudo expedido por contador facultado de mi mandante, derivado del contrato base de la acción, mismo que se acompaña a la presente demanda; al respecto, de acuerdo con lo pactado en la cláusula Cuarta del Capítulo de Clausulas Financieras, se desprende que la citada clausula se refiere a Comisiones y en el inciso B) se estipula que "La cantidad equivalente a 69.79 UDIS (SESENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y NUEVE) mensuales por concepto de comisiones de administración, de conformidad con lo que establece la cláusula décima primera de este instrumento la que dispone la "aplicación de pagos", cantidad que se desprende del estado de cuenta certificado y que obra en el sumario, esto es, del citado contrato aparece que los demandados aceptaron el pago por tal concepto el cual se encuentra calculado en el citado estado de cuenta como ya se hizo mención, lo anterior en términos de lo pactado en la citada Cláusula del contrato hipotecario base de la acción; ergo, resulta procedente condenar a los demandados \*\*\*\*\* al pago de 2,931.18 UDIS (Dos mil novecientos treinta y un punto dieciocho Unidades de Inversión), equivalente a \$15,468.52 (QUINCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 52/100 M.N.), por concepto de COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN correspondientes del uno de marzo de dos mil doce al uno de julio de dos mil quince.

**V.-** En relación con las pretensiones contenidas en los incisos D) y E) consistentes en: "**D)** La cantidad 45,532.40 (Cuarenta y cinco mil quinientos treinta y dos punto cuarenta Unidades de Inversión); equivalente a \$240,285.23 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 23/100 M.N.), del periodo comprendido del 01 de marzo del 2012 al 01 de Julio del 2015, por concepto de intereses moratorios devengados más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo ahora reclamado, de adeudo (sic) al certificado expedido por el contador facultado de mi mandante, derivado del contrato base de la acción, mismo que se acompaña a la presente demanda;" **E)** La cantidad de 740.36 UDIS (Setecientos cuarenta punto treinta y seis Unidades de Inversión); equivalente a \$3,907.07 M.N. (TRES MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS 07/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios generados al 01 de Julio del 2015, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo ahora reclamado,

de acuerdo al certificado de adeudo expedido por contador facultado de mi mandante, derivado del contrato base de la acción, mismo que se acompaña a la presente demanda.”; al respecto es de advertirse del apartado Clausulas Financieras, que la cláusula Séptima dispone que: “INTERESES ORDINARIOS.- “El ACREDITADO” se obliga a pagar a “LA ACREDITANTE”, intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a una tasa fija anual del 9.90% (NUEVE PUNTO NOVENTA POR CIENTO).....”, asimismo la cláusula Novena se referente a “SANCIONES ECONÓMICAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO” dispone que: “En el evento de que “El ACREDITADO” no cubra oportunamente cualquiera de las cantidades a su cargo, se aplicaran las siguientes sanciones: **A) PENA POR MORA.-** Si por cualquier causa, “El ACREDITADO” no liquidare íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo, por cada incumpliendo estará obligado a cumplir, en concepto de pena por mora la cantidad hasta un 10% diez por ciento del importe de la MENSUALIDAD no pagada, Esta sanción operara mientras “LA ACREDITANTE” no ejerza la facultad prevista en el párrafo siguiente. **B) “INTERÉS MORATORIOS”** (visible a foja 333) en la que se estipuló que: “A partir de que “LA ACREDITANTE”, dejó de aplicar la sanción señalada en el párrafo precedente y tomando en cuenta la facultad de “LA ACREDITANTE” que tiene para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento de este contrato, “El ACREDITADO” estará obligado a pagar, en sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios a “LA ACREDITANTE” a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria pactada en este contrato, por todo el tiempo que dure la mora, que se computara sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.”; de las que se desprende que efectivamente fueron pactados en el contrato hipotecario el pago de interese ordinarios y moratorios y una pena por mora para el caso de que “El ACREDITADO” omitiera liquidar íntegramente en forma oportuna el pago de las mensualidades a su cargo y que ésta (pena por mora), se aplicaría hasta que “LA ACREDITANTE” ejerza la acción de dar por vencido anticipadamente el contrato hipotecario (esto es la fecha de presentación de la demanda que fue el once de noviembre de dos mil quince), y que “El ACREDITADO” estará obligado a pagar en sustitución de los interese ordinarios, intereses moratorios a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinario pactada en el contrato





**PODER JUDICIAL**

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

base de acción por todo el tiempo que dure la mora, por la totalidad del saldo insoluto; ahora considerando los cálculos en el estado de cuenta certificados se desprende que el incumplimiento en el pago por parte de los demandados es a partir del uno de marzo de dos mil doce y es cuando se aplica la pena por mora y que esta se aplica hasta el uno de julio de dos mil quince, desprendiéndose de la pretensión referente al pago de intereses moratorios que estos se reclaman del periodo del uno de marzo de dos mil doce al uno de julio de dos mil quince, advirtiendo en este sentido una contradicción a lo estipulado en la cláusula en comento, ya que si la pena por mora se está considerando según el estado de cuenta certificado del uno de marzo de dos mil doce al uno de julio de dos mil quince, periodo que también se reclama por concepto de intereses moratorios, lo que resulta confuso y contradictorio con lo estipulado en la cláusula en estudio.

Por otra parte, se advierte del estado de cuenta certificado que hace en la parte superior (encabezado) referencia a la tasa de interés ordinario del 9.50% (nueve punto cincuenta por ciento) e intereses moratorios (tasa ordinaria x 1.5) igual a 14.25%, sin contener el documento en cita una columna en la que se encuentre el desglose y el cálculo de los interés moratorios que sustituya a los ordinarios; en consecuencia, no es claro ni preciso el mecanismo y operaciones aritméticas de las que resulten los montos adeudados por los conceptos de intereses ordinarios e intereses moratorios, por lo que, **resulta procedente su condena** por estar pactados en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garanta Hipotecaria base de la acción, los que se encuentran estipulados en las Clausulas Séptima y Novena, sin embargo como se advierte de líneas que anteceden no son claros ni precisos sus montos por lo que no es posible condenar en este momento a los demandados a cantidad líquida en la presente resolución, dejando la liquidación de los mismos para su cuantificación en ejecución de sentencia que promueva la parte actora

Ahora bien, **es improcedente** la pretensión respecto a lo reclamado por la actora relativo al pago de los intereses ordinarios que se sigan generando hasta el pago total de lo adeudado, esto atendiendo a la literalidad de lo pactado en el contrato de crédito base de la acción,

en cuya clausula Novena inciso B, se estipulo que tomando en cuenta la facultad de la acreditante para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento del contrato, el acreditado estará obligado a pagar, en **sustitución** de los intereses ordinarios, intereses moratorios a la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinario pactada, por todo el tiempo que dure la liquidación total del crédito, por lo que, al haberse declarado el vencimiento anticipado del crédito dicha estipulación ha cobrado vigencia, teniéndose por sustituidos los interés ordinarios por los moratorios.

**VI.-** Tocante a la prestación reclamada con el inciso **F)**, de la demanda, consistente en: *"El pago de la cantidad de 5.440.97 UDIS (Cinco mil cuatrocientos cuarenta punto noventa y siete Unidades de Inversión); equivalente a \$26,713.25 M.N. (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS TRECE PESOS 25/100 M.N.), del periodo comprendido del 01 de marzo del 2012 al 01 de julio del 2015, por concepto de prima de seguros, de acuerdo al certificado de adeudo expedido por contador facultado de mi mandante, derivado del contrato base de la acción, mismo que se acompaña a la presente demanda."* Al respecto, resulta procedente la citada pretensión en términos de la Cláusula Décima Tercera del contrato hipotecario base de la acción, el que dispone: *"El ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que ésta, contrate a su nombre y por su cuenta, un seguro contra daños por una suma asegurada igual al valor de la parte destructible de EL INMUEBLE, pudiendo incluir el menaje de casa. Igualmente, "El ACREDITADO" faculta a "LA ACREDITANTE" para que esta contrate, a su nombre y por su cuenta, un seguro de vida e invalidez total y permanente, por una suma que asegure el equivalente del saldo insoluto del crédito a que se refiere este contrato, designado en ambos seguros, a "LA ACREDITANTE" como beneficiario en primer lugar con carácter irrevocable....."*; en este sentido resulta procedente el reclamo por el citado concepto en virtud de ser un acuerdo de voluntades respecto a la contratación y pago de los seguros a que se refiere la citada clausula, aunado a lo anterior, el contenido del certificado de adeudo emitido por profesionista facultado por la actora, del cual se advierte el cálculo por tal concepto y que la cantidad adeudada por concepto de los seguros a que hace referencia la cláusula en comento es por la cantidad de 5.440.97 UDIS (Cinco mil cuatrocientos cuarenta punto noventa y



**PODER JUDICIAL**

siete Unidades de Inversión); equivalente a \$26,713.25 M.N. (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS TRECE PESOS 25/100 M.N.), del periodo comprendido del 01 de marzo del 2012 al 01 de julio del 2015, siendo procedente condenar a los demandados \*\*\*\*\* al pago de dicha cantidad por concepto de Seguros, respecto del citado periodo, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Tercera del contrato de crédito base de la acción.

**VII.-** En relación con la pretensión contenida en el inciso **G)** consistente en: "G) *La cantidad de 1,990.38 UDIS (Mil novecientos noventa punto treinta y ocho Unidades de Inversión); equivalente a \$10,503.70 M.N. (DIEZ MIL QUINIENTOS TRES PESOS 70/100 M.N.), del periodo comprendido del 01 de marzo del 2012 al 01 de julio del 2015, por concepto de comisión por cobertura, de acuerdo al certificado de adeudo expedido por contador facultado de mi mandante, derivado del contrato base de la acción, mismo que se acompaña a la presente demanda.*"; al respecto es de advertirse del Contrato hipotecario base de la acción, en el Capítulo Tercero referente al Contrato de Cobertura, Clausulas Financieras, que en la cláusula Tercera se estipula que: "*EL BENEFICIARIO pagara mensualmente por concepto de comisión de la cobertura que recibe, una cantidad equivalente al **9.90% (NUEVE PUNTO NOVENTA POR CIENTO)** sobre el importe de la suma de los conceptos que integran la mensualidad o pago mensual, en los términos del contrato que se consigna en el presente instrumento....*" al respecto, de acuerdo con lo reclamado por los apoderados legales de la parte actora, hacen referencia y solicitan el pago por concepto de comisión por cobertura tal y como se encuentra pactado en el contrato hipotecario base de la acción en el apartado y clausula citada, aunado a lo señalado en el estado de cuenta certificado y que obra en el sumario, esto es, del citado estado de cuenta certificado aparece desglosado y contabilizado dicho concepto el cual al uno de julio de dos mil quince, resulta un monto de 1,990.38 UDIS (Mil novecientos noventa punto treinta y ocho Unidades de Inversión); equivalente a \$10,503.70 M.N. (DIEZ MIL QUINIENTOS TRES PESOS 70/100 M.N.); ergo, resulta procedente condenar a los demandados \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de \$10,503.70 M.N. (DIEZ MIL QUINIENTOS TRES PESOS 70/100 M.N.) por concepto de Comisión por Cobertura correspondiente

al periodo del uno de marzo de dos mil doce al uno de julio de dos mil quince.

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

**VIII.-** 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 a la parte demandada \*\*\*\*\*, se condena a éstos al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria. Tiene aplicación el contenido de la tesis tomada del Semanario Judicial de la Federación, época Octava, Tomo III, Segunda Parte guión uno, visible en la página 363, que bajo el rubro:

***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, 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 expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.-** La parte actora **PENDULUM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de apoderada legal de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fiduciaria en el Fideicomiso F/00214, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que los



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

**PODER JUDICIAL**

demandados \*\*\*\*\* **no acredito las excepciones y defensas que hizo valer, por su parte \*\*\*\*\*** no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia.

**TERCERO.-** Se **DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado por la parte actora y los demandados \*\*\*\*\*, el cual consta en la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Volumen \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe de la Notaria Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por "HIPOTECARIA SU CASITA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, en su carácter de "LA ACREDITANTE" y por la otra \*\*\*\*\* en su calidad de acreditados, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el registro número \*\*\*\*\*. Foja \*\*\*\*\*, libro \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\*, de fecha de registro \*\*\*\*\*, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrieron a partir del uno de marzo de dos mil doce.

**CUARTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\*, al pago de **93,519.70 UDIS** (NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE PUNTO SETENTA UNIDADES DE INVERSIÓN), **lo que equivale a \$493,525.52 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS 52/100 M.N.)** por concepto de **SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO** adeudado al día uno de julio de dos mil quince.

**QUINTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* al pago de **2,931.18 UDIS (Dos mil novecientos treinta y un punto dieciocho Unidades de Inversión)**; equivalente a \$15,468.52 (QUINCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 52/100 M.N.),

por concepto de **COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN** del periodo de uno de marzo de dos mil doce al uno de julio de dos mil quince.

**SEXTO.- Se condena** a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de **INTERESES ORDINARIOS y MORATORIOS** en términos de lo razonamientos y lo resuelto en el considerando V de esta resolución, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia que promueva la parte actora.

**SÉPTIMO.- Se condena** a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad **5.440.97 UDIS (Cinco mil cuatrocientos cuarenta punto noventa y siete Unidades de Inversión);** equivalente a **\$26,713.25 M.N. (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS TRECE PESOS 25/100 M.N.),** por concepto del pago de **PRIMA DE SEGUROS** correspondiente al periodo del uno de marzo de dos mil doce al uno de julio de dos mil quince.

**OCTAVO.- Se condena** a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad **1,990.38 UDIS (Mil novecientos noventa punto treinta y ocho Unidades de Inversión);** equivalente a **\$10,503.70 M.N. (DIEZ MIL QUINIENTOS TRES PESOS 70/100 M.N.),** por concepto del pago de **COMISIÓN POR COBERTURA** correspondiente al periodo del uno de marzo de dos mil doce al uno de julio de dos mil quince.

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

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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**



Así, lo resolvió y firma la **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA,**

**PODER JUDICIAL** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS** con quien actúa y da fe.

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