

Cuernavaca, Morelos, a quince de junio dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva, los autos del expediente número **325/2019**, relativos al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, en contra de *********, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado el **cinco de agosto de dos mil diecinueve** ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado y que por turno correspondiera conocer a este Juzgado, compareció *********, demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** a *********, las siguientes prestaciones:

A).- *El pago de \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M. N.) por concepto de suerte principal, derivado del convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la suscrita y la demandada.*

B).- *El pago de los intereses ordinarios generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, a razón del 3.00% (tres por ciento) de manera mensual, más el impuesto al valor agregado que generen, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.*

C).- *El pago de los intereses moratorios generados y que se sigan generando hasta el cumplimiento del adeudo, a razón del 5.00% (cinco por ciento) de manera mensual, más el impuesto al valor*

agregado que generen, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demanda y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

D).- El pago de la cantidad de \$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100), semanales generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, por gastos de administración, toda vez que no cumplió con el pago del adeudo reconocido y sus accesorios, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

E).- El pago de la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100), por la cláusula de la pena convencional especial, toda vez que no cumplió con el pago del adeudo reconocido y sus accesorios, y se dio inicio al presente juicio, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

F).- El pago de la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100), diarios, generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, por la cláusula de la pena convencional especial, toda vez que no cumplió con la entrega del bien inmueble hipotecado, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

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

Basando sus pretensiones en los hechos que narró en su escrito de demanda, los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio

de repeticiones, anunciaron los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al caso.

2.- En auto de fecha **diecinueve de agosto de dos mil diecinueve**, previa subsanación decretada en auto de **nueve de agosto del mismo año**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, así mismo, se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada *********, para que en el término de **cinco días** produjera contestación a la demanda entablada en su contra y señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo las posteriores notificaciones aun y las de carácter personal le surtirían efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3.- En auto de fecha **tres de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo por recibido el **Avalúo** emitido por el perito designado por la parte actora Arquitecto *********.

4.- En auto de **cuatro de noviembre de dos mil diecinueve**, ante la imposibilidad de notificar y emplazar a la demandada *********, se ordenó girar oficios a diversas dependencias para efecto de que buscaran en sus archivos si se encontraba registrado el domicilio de la demandada de referencia.

5.- En auto de fecha **veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve**, se tuvo por recibido el **Avalúo**

emitido por el perito designado por este juzgado Arquitecto *****.

6.- En auto de fecha **cuatro de febrero de dos mil veinte**, en atención a los informes de diversas dependencias públicas, las cuales manifestaron no tener registro de domicilio alguno de la demandada ***** , se ordenó emplazar al demandado en mención a través de edictos.

7.- En auto de **once de septiembre de dos mil veinte**, se tuvieron por agregados los edictos exhibidos por la parte actora.

8.- Mediante auto de **veinte de octubre de dos mil veinte**, al no haber dado contestación la demandada ***** a la demanda instaurada en su contra, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo, teniéndose por contestada la demanda en sentido negativo y por acusada la rebeldía en la que incurrió.

9.- En diligencia de **dieciséis de abril de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, y al no haber asistido las partes a la audiencia, no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, quedó fijada la Litis en el presente asunto; se entró a la etapa de depuración correspondiente y se abrió el juicio al periodo probatorio por el término de cinco días.

10.- En auto de **veintidós de abril de dos mil veintiuno**, se admitieron las probanzas ofrecidas por la parte actora *****; la **CONFESIONAL** a cargo de la

parte demandada; la **PRESUNCIONAL en su doble aspecto LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**

11.- En diligencia de **dos de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, compareció a dicha audiencia la parte actora, no así la parte demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificada por edictos como consta de autos; se le declaró confesa a la demandada de las posiciones que resultaron de legales; posteriormente se declaró cerrado el periodo de pruebas y se pasó al periodo de alegatos, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se turnó a resolver lo que en derecho procediera, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en virtud de que en el documento base de la acción, consistente en el **Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria**, celebrado entre ***** en carácter de **Acreedora** y la señora ***** en carácter de **Deudora**, se desprende en su cláusula **DÉCIMA TERCERA**, establecieron que para todo lo relacionado con el cumplimiento e interpretación del contrato, las partes se sometieron a las Leyes y Tribunales del Estado de Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del

inmueble objeto del presente contrato; por tanto, se han actualizado las hipótesis previstas en los numerales conforme a los artículos **18 y 25** del Código Procesal Civil en vigor, amén de que la vía elegida es la correcta de acuerdo al artículo 623 del mismo ordenamiento legal invocado.

II.- Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejerce por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercida. Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero, y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se

cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

En ese orden, tenemos que la legitimación procesal se acreditó al exhibirse en autos el documento base de la acción, consistente en el **Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, celebrado entre ***** en carácter de **Acreeedora** y la señora ***** en carácter de **Deudora**, del cual se desprende que entre los actos jurídicos llevados a cabo dentro del mismo, contiene el **Reconocimiento de Adeudo y Garantía Hipotecaria** celebrado entre las partes ***** en carácter de **Acreeedora** y la señora ***** en carácter de **Deudora**.

Por tanto, la legitimación de las partes, en efecto se acreditó con la copia certificada del **Primer Testimonio de la Escritura Pública número *******, de **fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial**. Documental pública que no fue objetada o impugnada por las partes, por lo que de conformidad con los artículos **437 fracción I, y 491** del Código Procesal Civil en vigor en vigor, se le concede valor probatorio pleno; con lo que quedó

acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, sin que se haya causado lesión alguna a su garantía de audiencia prevista en el artículo 8 de la Constitución Federal.

Sirve de apoyo al respecto la jurisprudencia que a la letra establece:

Época: Décima Época
Registro: 2019949
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III
Materia(s): Civil
Tesis: VI.2o.C. J/206
Página: 2308

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Nota: Por ejecutoria del 9 de enero de 2019, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 171/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes se apartó del criterio en contradicción, al plasmar uno diverso en posterior ejecutoria.

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al resolver por unanimidad de votos los amparos directos 494/2011, 313/2012, 257/2013 y 205/2016, en sesiones de 31 de octubre de 2011, 26 de julio de 2012, 15 de agosto de 2013 y 6 de enero de 2017, respectivamente, abandona el criterio sostenido en esta tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000.

La parte conducente de la ejecutoria relativa al amparo directo 494/2011 citado, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 66, Tomo III, mayo de 2019, página 2639.

Esta tesis se publicó el viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación, por lo que dejó de considerarse de aplicación obligatoria a partir del lunes 3 de junio de 2019.

Resulta aplicable también la jurisprudencia que a la letra reza:

Época: Novena Época
 Registro: 196956
 Instancia: Segunda Sala
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo VII, Enero de 1998
 Materia(s): Común
 Tesis: 2a./J. 75/97
 Página: 351

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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

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

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta

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

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

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

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

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

De igual modo, es aplicable la tesis aislada que a la letra dice:

Época: Octava Época
 Registro: 217329
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo XI, Febrero de 1993
 Materia(s): Civil
 Tesis:
 Página: 275

LEGITIMACION EN LA CAUSA Y LEGITIMACION EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.

La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al

procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 114/91. María Eneida Arguijo, como albacea de la sucesión a bienes de Benjamín Arguijo Avalos. 12 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Gildardo García Barrón.

II.- En este apartado se procede al estudio de la acción ejercida por *********, quien demandó en la vía Especial Hipotecaria de la Ciudadana *********, las siguientes prestaciones:

“...A).- El pago de \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M. N.) por concepto de suerte principal, derivado del convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la suscrita y la demandada.

B).- El pago de los intereses ordinarios generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, a razón del 3.00% (tres por ciento) de manera mensual, más el impuesto al valor agregado que generen, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

C).- El pago de los intereses moratorios generados y que se sigan generando hasta el cumplimiento del adeudo, a razón del 5.00% (cinco por ciento)

de manera mensual, más el impuesto al valor agregado que generen, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demanda y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

D).- El pago de la cantidad de \$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100), semanales generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, por gastos de administración, toda vez que no cumplió con el pago del adeudo reconocido y sus accesorios, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

E).- El pago de la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100), por la cláusula de la pena convencional especial, toda vez que no cumplió con el pago del adeudo reconocido y sus accesorios, y se dio inicio al presente juicio, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

F).- El pago de la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100), diarios, generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, por la cláusula de la pena convencional especial, toda vez que no cumplió con la entrega del bien inmueble hipotecado, de conformidad con lo estipulado en el convenio sobre reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, celebrado entre la demandada y la suscrita, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

G).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio...".

Respecto al juicio Especial Hipotecario, el artículo 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

“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.”

Por su parte, el artículo 623 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece:

“HIPOTESIS DE LA VIA 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.”

Asimismo, el artículo 624 de la ley en comento, cita:

“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; **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 en 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 es 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."

Ahora bien, para acreditar su acción, la actora ***** , satisfizo lo dispuesto por el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ya que el crédito consta en el Primer Testimonio de la Escritura Pública número *****, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial, relativa al **Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, celebrado por una parte por ***** en su carácter de **Acreeedora** y, por la otra la señora ***** en su carácter de **Deudora**; Instrumento Notarial que se encuentra inscrito en el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio Real *******, de fecha **once de enero de dos mil diecinueve**; documental que al no haber sido impugnada por la parte demandada, y ser además de carácter indubitadamente público, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

En atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las

prestaciones contraídas, aceptando expresamente esa responsabilidad; aunado a ello, cabe señalar que la demandada *********, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, por lo que no opuso defensas y excepciones a su favor, ni ofreció medio de prueba alguno que acreditara el cumplimiento de la obligación de pago contraída, o bien, que desvirtuara la acción hecha valer por la actora; máxime que existe el reconocimiento tácito de las prestaciones reclamadas por la parte actora *********, a través de la prueba **CONFESIONAL** desahogada a su cargo, en audiencia de fecha **seis de mayo de dos mil veintiuno**, **de la que se desprende que la demandada *******, **fue declarada fictamente confesa de las posiciones que resultaron calificadas de legales, reconociendo tácitamente que conoce a su articulante *****.** **que con fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, reconoció en favor de su articulante que tiene un adeudo por la cantidad de un millón de pesos; que con fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve firmó la Escritura Pública número *******, **de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, volumen 12, pasada ante la Fe del Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, reconociendo que tiene un adeudo por la cantidad de un millón de pesos; que derivado del reconocimiento del adeudo en cita, otorgó como garantía hipotecaria el bien de su propiedad ubicado en *****; que sabe que la propiedad otorgada en garantía hipotecaria tiene las siguientes medidas y colindancias, al Norte 10 metros y colinda con lote 10, al Sur mide 10 metros y colinda con *******, **al Oriente mide 21.80 metros y colinda con lotes 3 y 4, y al**

Poniente mide 21 metros y colinda con lote 6; que derivado del reconocimiento de adeudo se obligó a pagar el adeudo contraído al veintinueve de junio de dos mil diecinueve; por tanto, a dicha probanza se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo 490 en relación con el 426, fracción I, del Código Procesal Civil en vigor.

En atención a las consideraciones antes expuestas, así como al conjunto de las probanzas reseñadas y justipreciadas en líneas anteriores, se llega a firme convicción de que la demandada *********, incumplió con las obligaciones contraídas con la actora *********; por tanto, debe condenársele a pago de las prestaciones reclamadas, las que así procedan conforme a derecho.

En ese sentido, se resuelve que la acción ejercida por la actora ********* en su carácter de **Acreedora** y la señora ********* en su carácter de **Deudora**, ha quedado plenamente acreditada con todas y cada una de las pruebas exhibidas y desahogadas en los presentes autos; consecuentemente, se condena a la Ciudadana ********* en su carácter de **Deudora**, a las prestaciones reclamadas siguientes.

a).- El pago de la cantidad de **\$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal**, derivado del **Convenio sobre Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, establecida en la cláusula **PRIMERA** del convenio público base de la presente acción.

b).- El pago de los **Intereses Ordinarios** generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, a razón del **3.00% (tres por ciento) mensual**, más el impuesto al valor agregado que generen, de conformidad con lo estipulado en la cláusula **TERCERA** del **Convenio sobre Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

c).- El pago de los **intereses moratorios** generados y que se sigan generando hasta el cumplimiento del adeudo contraído, a razón del **3.00% (tres por ciento) mensual**, más el impuesto al valor agregado que generen, de conformidad con lo estipulado en la cláusula **CUARTA** del **Convenio sobre Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

Ahora bien si bien es cierto que las partes pactaron como **Interés Moratorio** el porcentaje del **5% (cinco por ciento) mensual, lo que equivale un interés anual del 60% (sesenta por ciento anual)**, mismo que se considera desproporcionado, conforme a lo dispuesto por el artículo **1871** del Código Civil vigente en el Estado; por lo que resulta viable y equitativo reducir el porcentaje del **5% (cinco por ciento mensual)** al **3% (tres por ciento mensual)**, lo que viene a resultar un porcentaje del **36% (treinta y seis por ciento anual)**.

Al respecto, el artículo **21, apartado tres**, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, **prevé la usura como una forma de explotación del hombre por el hombre**, como fenómeno contrario al

derecho humano de propiedad, lo que se considera que ocurre cuando una persona obtiene en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otra, un interés excesivo derivado de un préstamo; pero además la ley dispone que se debe prohibir la usura.

En ese tenor, debe decirse que de acuerdo a la reforma del artículo **1º** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio del dos mil once, no implica que los órganos jurisdiccionales dejen de ejercer sus facultades de impartir justicia, pues opera en relación con los tratados internacionales de derechos humanos y con la interpretación más favorable a las personas y al orden constitucional. De ahí que, si dichos instrumentos internacionales se aplican en determinada institución jurídica por contemplar una protección más benéfica hacia las personas, ello no implica inobservar los presupuestos procesales que la regulan, establecidos en la legislación local aplicable.

Así, nuestra constitución asume con mayor claridad los principios universales de definición, protección y defensa de los derechos propios de la condición humana, por lo que ningún servidor público puede excusarse de protegerlos y ninguna emergencia será válida para justificar cualquier acción que en los hechos los vulnere o pase por alto.

Ahora bien, de la interpretación sistemática del artículo **133** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el numeral **4o.** de la Ley sobre la Celebración de Tratados, se advierte que

tanto la Constitución como los referidos Tratados Internacionales son normas de la unidad del Estado Federal cuya observancia es obligatoria para todas las autoridades, por lo que la reforma Constitucional de seis de junio de dos mil once, entre otros objetivos, tuvo la inherente finalidad de fortalecer el compromiso del Estado Mexicano respecto a la observancia, respeto, promoción y prevención en materia de derechos humanos, así como de ampliar y facilitar su justiciabilidad en cada caso concreto, a través del denominado sistema de control convencional; por lo que resulta lógico y jurídico que dichos instrumentos internacionales, suscritos y ratificados por nuestro país, con énfasis prioritario para aquellos vinculados con derechos humanos, como lo es la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), sean de observancia obligatoria para todas las autoridades del país.

Por lo que en ese tenor, en la impartición y administración de justicia, destaca el hecho de que en los asuntos que conozcan y resuelvan **los jueces tanto federales como del orden común deberán tomar en cuenta para su resoluciones los Derechos Humanos reconocidos tanto en la Constitución Federal, como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, aun por encima de la legislación nacional.**

Por ello, resulta claro que los **derechos fundamentales, ya sea que provengan de fuente constitucional o internacional, gozan de plena eficacia jurídica**, incluso en las relaciones entre particulares,

pues la exigibilidad deriva del contenido del derecho y no de la forma en que el mismo se incorpora al sistema jurídico.

Así, el hecho de que el Estado Mexicano sea quien celebra los Tratados Internacionales, solamente representa el acto por medio del cual los derechos fundamentales contenidos en los mismos son incorporados al orden jurídico nacional, pero una vez que forman parte del mismo, su naturaleza es la misma que aquellos de Fuente Constitucional, tal y como lo preceptúa el artículo 1o. de nuestra norma fundamental.

Ahora bien, el mecanismo para el control de convencionalidad *ex officio* en materia de derechos humanos debe ser acorde con el modelo general de control de constitucionalidad que deriva del análisis sistemático de la reforma que sufrieron los artículos **1o. y 103**, en relación con el **133** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que significa que la observancia de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación **es obligatoria siempre que se ajuste a esas reformas constitucionales**, es decir, que sea acorde con la protección de los derechos humanos, reconocidos tanto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

En ese orden de ideas, acorde al contenido de los artículos **21, numeral 3**, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y **1** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,

debe **reconocerse la protección al deudor frente a los abusos y a la eventualidad en el cobro de intereses excesivos, por constituir usura.**

De este modo, acorde con el texto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con el de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, debe decirse que dentro del presente asunto, concretamente del documento base de la acción, consistente en el Convenio sobre **Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, se advierte que las partes pactaron un interés moratorio mensual del **5% (CINCO POR CIENTO MENSUAL)**, el cual multiplicado por los **doce meses del año**, arroja un interés anual del **60% (SESENTA POR CIENTO ANUAL)**; lo que resulta una tasa de interés inadecuada y desproporcionada, es decir, demasiado alta.

En dicha tesitura, se condena a la demandada al pago de la cantidad que resulte por concepto del pago de los **INTERESES MORATORIOS** derivado del documento base de la acción, a razón del **36.0% (TREINTA Y SEIS) por ciento anual**, el cual se traduce en un interés mensual del **3.0% (TRES POR CIENTO) mensual**.

Bajo esos argumentos, se condena a la demandada *********, al pago de los **Intereses Moratorios** pactados en la cláusula **CUARTA** del **Convenio sobre Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, en un porcentaje reducido del **3% (tres por ciento mensual)**, lo que viene a resultar un **porcentaje anual del 36% (treinta y seis por ciento anual)**.

Al respecto, el ordinal 1871 del Código Civil en vigor, establece:

**ARTICULO 1871.- MONTO DEL INTERES LEGAL
REGLAS SOBRE EL INTERES CONVENCIONAL.** *El interés legal será el establecido en el artículo 1518 de este Código. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal, pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal.*

Así también, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sentado criterio en el sentido de que toda autoridad jurisdiccional, en aras de salvaguardar los derechos humanos y evitar la explotación del hombre por el hombre, tiene obligación de emprender un estudio oficioso de los intereses pactados tanto en materia mercantil como en materia civil, cuando se advierta que los mismos son usurarios, con el objeto de ponderar prudencialmente su monto, dado que las figuras de interés moratorio mercantil y pena convencional civil guardan similitud entre sí, pues ambas derivan de un acuerdo convencional y tienen por objeto sancionar al deudor por el incumplimiento absoluto en la obligación a su cargo o por no haber cumplido en los términos pactados, es por ello que se consideran formas alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan por un mismo supuesto. En esas condiciones, la Suprema Corte ha definido las medidas necesarias para inhibir la condición usuraria existente en ambas materias, partiendo del principio

general de derecho de que donde hay la misma razón, obedece la misma disposición, consecuentemente, por identidad jurídica sustancial, se debe aplicar en la pena convencional civil las mismas reglas que se ha emitido para el tema de los intereses moratorios en materia mercantil, cuando son usurarios.

Sirven de sustento a lo anterior, las tesis jurisprudenciales que a la letra establecen.

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2013116
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Constitucional, Civil
Tesis: XXVII.2o.3 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo IV, página 2413
Tipo: Aislada

PENA CONVENCIONAL CIVIL. LE SON APLICABLES LAS MISMAS REGLAS QUE OPERAN PARA LOS INTERESES MORATORIOS EN MATERIA MERCANTIL, CUANDO ÉSTOS SON USURARIOS.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sentado criterio en el sentido de que toda autoridad jurisdiccional, en aras de salvaguardar los derechos humanos y evitar la explotación del hombre por el hombre, tiene obligación de emprender un estudio oficioso de los intereses pactados en materia mercantil, cuando advierta que son usurarios, con el objeto de ponderar prudencialmente su monto; sin embargo, la usura, entendida como la obtención en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de otro de un interés excesivo, no es un concepto exclusivo de la materia mercantil ni excluyente de la civil stricto sensu. Las figuras de interés moratorio mercantil y pena convencional civil guardan similitud entre sí, pues ambas derivan de un acuerdo convencional y tienen por objeto sancionar al deudor por el incumplimiento absoluto en la obligación a su cargo o por no

haber cumplido en los términos pactados, es por ello que se consideran formas alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan por un mismo supuesto. En esas condiciones, ante dos instituciones jurídicas semejantes y respecto de una, la citada Primera Sala ha definido las medidas necesarias para inhibir la condición usuraria existente, es inconcuso que, para la otra, debe observarse la misma regla, partiendo del principio general de derecho de que donde hay la misma razón, obedece la misma disposición y, en consecuencia, por identidad jurídica sustancial aplicar a la pena convencional civil las reglas que la Sala mencionada de nuestro Máximo Tribunal ha emitido para el tema de los intereses moratorios en materia mercantil, cuando son usurarios.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 198/2016. María Félix Martínez Montiel. 23 de junio de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Adán Gilberto Villarreal Castro. Secretaria: Alicia Ramírez Ricárdez.

Nota: Por ejecutoria del 7 de febrero de 2018, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 74/2017 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

Esta tesis se publicó el viernes 18 de noviembre de 2016 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 199133

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.129 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Marzo de 1997, página 814

Tipo: Aislada

INTERESES MORATORIOS, NULIDAD DE LOS. ES IMPROCEDENTE AUN CUANDO SE COMPRUEBE QUE LA TASA DE INTERES RELATIVA ES SUPERIOR A LA LEGAL, SI NO SE ACREDITA QUE SE ABUSO DEL

APURO PECUNIARIO, INEXPERIENCIA O IGNORANCIA DE LA PARTE DEUDORA, CONFORME AL ARTICULO 2395 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En términos del precepto legal de referencia, resulta que para que proceda la nulidad de intereses moratorios pactados en un juicio especial hipotecario, no sólo es necesario que se compruebe que la tasa de interés relativa es superior a la legal, sino también que se acredite que la parte acreedora abusó del apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia de su contraparte, ya que precisamente esos son los presupuestos que se establecen en dicho dispositivo legal, para que pueda resultar procedente la reducción equitativa de la tasa de interés pactada hasta el tipo legal; por lo que, de acuerdo con ello, no basta que la parte demandada argumente que la propia desproporción de los intereses debe tener como consecuencia la creencia fundada de que se abusó de su apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia, porque es obvio que la aceptación de los intereses moratorios pudo obedecer a otras diversas causas; luego entonces, si no se acreditó plenamente que la demandada estuviera en alguno de los supuestos a que se refiere el precepto legal mencionado, de ninguna manera se puede decretar la nulidad de los intereses correspondientes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 7563/96. Carmen Torales Alvarado vda. de Sánchez y otra. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

Nota: Por ejecutoria de fecha 7 de junio de 2000, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 86/97 en que participó el presente criterio.

Ahora bien, respecto a las **penas convencionales** pactadas en las cláusulas **NOVENA** y **DÉCIMA PRIMERA** del contrato base de la acción, consistentes en el pago

de la cantidad de **\$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** semanales generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, por gastos de administración, por haber incumplido con el pago del adeudo reconocido y sus accesorios; en el pago de la cantidad de **\$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por haber incumplido con el pago del adeudo reconocido y sus accesorios, y se dio inicio al presente juicio; así como al pago de la cantidad de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100)** diarios, generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, toda vez que no cumplió con la entrega del bien inmueble hipotecado; **las mismas resultan improcedentes para hacer condena**, habida cuenta que el numeral 1698 del Código Civil en vigor para el estado de Morelos, **establece que el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos**; dicho precepto legal, establece en su parte conducente, lo siguiente:

ARTICULO 1698.- EXIGIBILIDAD OPTATIVA DE LA OBLIGACION O DE LA PENA. El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haber estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la manera convenida.

En otras palabras, si se impone condena con motivo de la pena convencional, la autoridad jurisdiccional, no debe condenar al deudor, al pago de los intereses moratorios, pues una y otra son formas de sancionar el mismo ilícito contractual, tomando en consideración que si en un contrato, tanto los intereses moratorios como la pena convencional, tienen idéntica

causa y naturaleza, porque surgen del mismo hecho, constituido por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento.

Sirven de apoyo al respecto los criterios de la Justicia Federal que a la letra establecen:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 176268
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: VI.2o.C.461 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Enero de 2006, página 2390
Tipo: Aislada

INTERÉS MORATORIO Y PENA CONVENCIONAL. SI AMBOS CONSTITUYEN LA FORMA DE CUANTIFICAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE PAGO, NO SE PUEDE IMPONER CONDENA SIMULTÁNEA POR DICHOS CONCEPTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Tomando en consideración que el artículo 2014 del Código Civil para el Estado de Puebla, dispone que en tratándose de obligaciones de dar una cantidad de dinero, el deudor que incumpla con el pago debe resarcir los daños y perjuicios resultantes de ese hecho, mediante el pago de intereses, ya sean convencionales, o en su defecto de aquellos que no excedan el monto de los del tipo legal; y que el diverso 2017 de esa codificación preceptúa que la responsabilidad por daños y perjuicios causados por incumplimiento de un contrato puede ajustarse por las partes al celebrarlo, estipulando una prestación determinada como pena, si se presentara cualquiera de los siguientes supuestos: I. Incumplimiento del contrato; II. Retardo en el cumplimiento de la obligación; o III. Porque la obligación no se preste de la manera acordada;

debe concluirse que la pena convencional pactada entre los contratantes al significar el cálculo anticipado de los daños y perjuicios que pudieran derivar del incumplimiento del convenio celebrado, excluye la posibilidad de que coexista con los intereses moratorios derivados de la falta de pago de la misma obligación pecuniaria, pues éstos y aquélla, constituyen maneras alternativas de determinar los daños y perjuicios que se generan en un mismo supuesto. De ahí, que si en un contrato tanto los intereses moratorios como la pena convencional, tienen idéntica causa y naturaleza, porque surgen del mismo hecho, constituido por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento, si se impone condena con motivo de la pena convencional, la autoridad jurisdiccional no debe condenar al deudor, además, por cuanto hace al pago de los intereses moratorios, pues una y otra son formas de sancionar el mismo ilícito contractual.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 380/2005. Jaime Alfonso Villarreal Scott y otra. 22 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Véase: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XIV, agosto de 2001, página 1184, tesis VII.3o.C.19 C, de rubro: "ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ILEGALIDAD DE LA CONDENA AL PAGO SIMULTÁNEO DE PRESTACIONES RELATIVAS A PENA CONVENCIONAL E INTERESES MORATORIOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)."

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 201057

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.5o.C. J/5

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Tomo IV, Octubre de 1996, página 435

Tipo: Jurisprudencia

PENA CONVENCIONAL, CONDENA AL PAGO DE LA. DUPLICIDAD IMPROCEDENTE.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal, en los contratos civiles cada uno de los contratantes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse y, por ende, pueden convenir lo que estimen pertinente en relación con el incumplimiento de una obligación o de las cláusulas del contrato; pero esa libertad contractual encuentra su límite en la propia Ley, ya que el numeral 1840 del ordenamiento citado establece que los contratantes pueden estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Consecuentemente, si en el contrato base de la acción, las partes convinieron que se debía de cubrir como pena determinada cantidad de dinero, por falta de pago puntual o por incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas; es incuestionable la improcedencia de la diversa prestación contractual demandada, consistente en el pago del diez por ciento mensual del monto total de las cantidades adeudadas que constituye la suerte principal, por cada mes o fracción transcurridos y que sigan transcurriendo sin que sean cubiertas dichas pensiones; en virtud de constituir tal reclamación una segunda prestación que se pretende imponer como pena al demandado por haber incumplido su fiado una obligación o no cumplirla de la manera convenida, como es la falta de pago de las cantidades que quedó adeudando éste, toda vez que la pena convencional se pactó en el contrato en forma expresa y con antelación a esta prestación.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1742/92. Alicia Briseño Montes de Oca. 14 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Amparo directo 2792/92. Antonio Andrés Bustamante Peralta. 25 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis

Caballero Cárdenas. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 1525/95. Jorge Sánchez Magallán. 10 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 2805/96. Luis López Martínez. 6 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Amparo directo 5345/96. Fortuna Entebi Harari. 26 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Ante las referidas consideraciones, no ha lugar hacer condena en contra de la demandada ***** , de las penas convencionales reclamadas por la actora *****; razón por la que se ABSUELVE a la demandada de las citadas prestaciones reclamadas.

Por otra parte, se le concede a la demandada ***** , para que realice los pagos a los que fue condenada en esta sentencia, un plazo de **DIEZ DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento a lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora previa liquidación que se formule.

No ha lugar hacer especial condena en Gastos y Costas en la presente instancia, en razón de que el presente juicio, al haberse seguido en rebeldía por parte de la demandada, no se encuentra en ninguno de los supuestos a que se refieren los numerales 158 y 159 del Código Procesal Civil vigente en el 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, vigente en el Estado, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.-Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de este fallo.

SEGUNDO.- La actora *********, sí probó la acción que hizo valer en contra de la demandada *********, quien no compareció a juicio, consecuentemente;

TERCERO.- Se **CONDENA** a la demandada ********* a pagar a la actora *********, las siguientes prestaciones:

a).- El pago de la cantidad de **\$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **suerte principal**, derivado del **Convenio sobre Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, establecida en la cláusula **PRIMERA** del convenio público base de la presente acción.

b).- El pago de los **Intereses Ordinarios** generados y que se sigan generando hasta el total cumplimiento del adeudo, a razón del **3.00% (tres por ciento) mensual**, más el impuesto al valor agregado que

generen, de conformidad con lo estipulado en la cláusula **TERCERA** del **Convenio sobre Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

c).- El pago de los **intereses moratorios** generados y que se sigan generando hasta el cumplimiento del adeudo contraído, a razón del **3.00% (tres por ciento) mensual**, más el impuesto al valor agregado que generen, de conformidad con lo estipulado en la cláusula **CUARTA** del **Convenio sobre Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria**, cantidad que se cuantificará en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Se **ABSUELVE** a la demandada *********, al pago de las **PENAS CONVENCIONALES** pactadas en el documento base de la acción, por las razones planteadas en la presente resolución.

QUINTO.- No ha lugar hacer condena en **Gastos y Costas en la presente instancia**, por las consideraciones plasmadas en la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Así, lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Tercer Secretario de Acuerdos Licenciado **JOSÉ ROBERTO ROJAS ROBLES**, con quien legalmente actúa y da fe.

LGS/JRV