



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos, a veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **381/2017-2**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ***** , por conducto de su apoderado legal, en contra de ***** , radicado en la Segunda Secretaría, y;

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

1.- Escrito inicial de demanda. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el día ocho de agosto del año dos mil diecisiete, ***** , por conducto de su apoderado legal demandó en la vía Especial Hipotecaria de ***** , diversas prestaciones, manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

2.- Auto de admisión. Por auto dictado en fecha diez de agosto de dos mil diecisiete, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente y, apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias a fin de que éstas fueran registradas; asimismo, se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a la demandada ***** , para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra, requiriendo a la misma para que al momento de la diligencia manifestara si

aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben 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 faculta a un lanzamiento, requiriendo a la demandada para que señalara domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado; asimismo se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del mismo plazo designara perito de su parte, en caso de que así lo considerara conveniente, para que procediera al avalúo de la finca hipotecada, apercibiéndole que en caso de no ser así, se le tendría por conforme con el dictamen del perito de éste Juzgado para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio. A efecto de que procediera el avalúo de la finca hipotecada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 626 fracción IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tuvo por designado como perito de este Juzgado al Arquitecto ***** , a quien se ordenó hacer saber su designación, para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido, asimismo, se requirió a la parte actora designara perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo así, se le precluiría su derecho para hacerlo y, se le tendría por conforme con el dictamen pericial en valuación que



PODER JUDICIAL

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

rindiera el perito designado por este Juzgado. Finalmente, atendiendo que el bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, se ordenó girar atento oficio a dicha dependencia adjuntando dos tantos de Cédulas Hipotecarias, a efecto de inscribir dichas cédulas; se le tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el que indico en el escrito de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que señaló, asimismo, por designados como abogados patronos a los profesionistas propuestos.

3.- Cesión de derechos. Mediante ocurso 4557, signado por la Licenciada *****, en su carácter de Administradora Única de la persona moral denominada *****, exhibió escritura pública número trece mil trescientos ochenta y seis (13,386) de fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del *****, que contiene la cesión de derechos de cobro, derechos litigiosos y adjudicatarios, celebrado por una parte por ***** **VARIABLE**, representada por su Apoderada *****, en su carácter de “cedente” y por la otra *****, en su calidad de “cesionario”, por lo que en auto de quince de mayo de dos mil diecinueve, se tuvo por reconocida la personalidad a la promovente Licenciada *****, en términos de la escritura pública señalada, se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que procediera a inscribir la cesión del crédito e hipoteca en el folio electrónico inmobiliario número *****, finalmente, se ordenó notificar por conducto de la Actuaría adscrita a este Juzgado, a la parte demandada tal

circunstancia para los efectos legales conducentes.

4.- Emplazamiento. Con fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve, previo citatorio judicial y en el domicilio señalado por la parte actora, fue debidamente emplazada a juicio *****, por conducto de *****, quien dijo ser sobrina de la demandada, quien además informó que la buscada vive en ese domicilio pero que en ese momento no se encontraba presente, pese al citatorio entregado para tal efecto.

5.- Rebeldía. Mediante auto de veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, previa certificación secretarial, dado que la demandada *****, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, ni señaló domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción dentro del plazo concedido para tal efecto, a petición de la Administradora Única de la parte actora, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha diez de agosto de dos mil diecisiete, teniéndoles por perdido su derecho para tal fin; ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal Superior de Justicia; finalmente, atento al estado procesal que guardan los autos, se ordenó citar a las partes a efecto de dictar la sentencia correspondiente.

6.- Auto regulatorio. En auto de cuatro de diciembre del año señalado, se dejó sin efectos la citación para dictar la sentencia correspondiente y se ordenó notificar a la demandada el auto de fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, concediéndole un plazo legal de tres días para que manifestará lo que a su derecho correspondiera. Asimismo, en auto de veintinueve de enero de dos mil



PODER JUDICIAL

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

veinte, se requirió a la actora acreditar que se había dado cumplimiento a lo ordenado en fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, en el que se ordenó girar oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a efecto de que inscribiera la cesión del crédito y de la hipoteca en el registro del inmueble inscrito bajo el folio electrónico inmobiliario *****. Por otra parte, en auto de veintiuno de agosto de dos mil veinte, se declaró la nulidad del emplazamiento de fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve y como consecuencia, todo lo actuado a partir del auto de fecha veintiséis de septiembre del mismo año, por lo que se ordenó de nueva cuenta el emplazamiento a la demandada *****, en términos del auto de diez de agosto de dos mil diecisiete y de veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve.

7.- Emplazamiento. Con fecha veintidós de septiembre de dos mil veinte, previo citatorio judicial y en el domicilio señalado por la parte actora, fue debidamente emplazada a juicio *****, por conducto de *****, quien dijo ser sobrina de la demandada, quien además informo que la buscada vive en ese domicilio pero que en ese momento no se encontraba presente, pese al citatorio entregado para tal efecto.

8.- Rebeldía. Mediante auto de dos de marzo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, dado que la demandada *****, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, ni señalo domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción dentro del plazo concedido para tal efecto, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha diez de agosto de dos mil diecisiete, teniéndoles por

perdido su derecho para tal fin; ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal Superior de Justicia; finalmente, atento al estado procesal que guardan los autos, se ordenó citar a las partes a efecto de dictar la sentencia correspondiente.

6.- Auto regulatorio. En auto de nueve de marzo de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación para dictar la sentencia respectiva, toda vez que realizado un estudio minucioso de las actuaciones, se advierte que no es posible resolver en definitiva, dado que la documental pública que en copia certificada se exhibió y que se ofreció como base de la acción, número XI-17-011-17017-1 de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, no señala que se trata del primer testimonio, tal como lo requiere la fracción III del artículo 624 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, por lo que se ordenó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

7.- Desahogo de vista. Mediante ocurso 1257, la Administradora Única de la parte actora, desahogó la vista ordenada en autos, por lo que en auto de diecinueve de marzo de la anualidad que transcurre, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los mismos a la vista de la Titular para resolver en definitiva lo que en derecho procediera, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I.- Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y



PODER JUDICIAL

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

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 25 del cuerpo legal invocado preceptúa: **“Sumisión expresa.** Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente”; sin pasar por alto que 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 esa tesitura cabe destacar que del básico de la presente acción específicamente en su cláusula única del capítulo de estipulaciones comunes, las partes contendientes en el presente asunto, se sometieron a la jurisdicción del Estado de Morelos; por su parte, la fracción III del artículo 34 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que es órgano judicial competente por razón de territorio el de **la ubicación del inmueble objeto de esa escritura**; atento a ello y toda vez que el inmueble dado en garantía se identifica como ***** , ***** , por tanto resulta indiscutible la competencia que tiene esta autoridad para conocer y fallar el presente asunto; es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por el Quinto Tribunal en Materia

Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1051, correspondiente a la Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“COMPETENCIA. EXISTE SUMISIÓN EXPRESA SÓLO SI TODAS LAS PARTES RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De conformidad con el artículo [157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#), hay sumisión expresa cuando todas las partes que intervienen en un contrato, aparte de designar con toda precisión al Juez a quien se someten, renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; de ahí que si sólo una de ellas expresó tal renuncia, resulta ineficaz ese único sometimiento para declarar la competencia del Juez señalado en ese acuerdo de voluntades”.

Asimismo, es oportuno señalar que la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado en concordancia con el artículo 68 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; luego entonces, se reitera, la vía elegida es la correcta.

II.- LEGITIMACIÓN. En este apartado, se procede a examinar la legitimación del Administradora Única de la parte actora, *********, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que:



PODER JUDICIAL

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

“...Habría 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 ese parámetro, debe decirse que la legitimación del Administradora Única de la parte actora quedó debidamente demostrada con el instrumento notarial número trece mil trescientos ochenta y seis (13,386), de fecha veintiséis de marzo del año dos mil diecinueve, otorgado ante la fe del ***** , la cual contiene la Cesión Onerosa de Derechos de Cobro, Derechos Litigiosos y Adjudicatorios, celebrado por una parte entre “*****” y por la otra “*****”, en el que en el capítulo de antecedentes, hace constar que

en Escrituras Públicas números veinticuatro mil ciento ochenta (24,180) y veintinueve mil ciento cincuenta y cuatro (29,154) consta el Contrato de Cesión celebrado entre el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y ***** , así como su ratificación; asimismo, obra en autos copia certificada del Contrato Privado número XI-17-011-17017-1, de fecha tres de enero del año mil novecientos noventa y cuatro, expedida por ***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha veinticinco de enero del año mil novecientos noventa y cinco, bajo el folio real número ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria que celebraron por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y por la otra ***** . Documentales las de mención que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuenta la Administradora Única de la persona moral denominada ***** , que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, 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

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

III.- MARCO JURÍDICO. Ante 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...”.

IV.- ESTUDIO DE LA PRETENSIÓN. De acuerdo a lo dispuesto por los numerales antes preinsertos y una vez hecho un análisis integral a las constancias procesales que componen el sumario, es menester señalar que le asiste la razón a la parte actora, al hacer las narradas manifestaciones en su escrito inicial de demanda; 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 copia certificada del Contrato Privado número XI-17-011-017017-1, de fecha tres de enero del año mil novecientos noventa y cuatro, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha veinticinco de octubre del año mil novecientos noventa y cinco, bajo el folio electrónico número ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Mutuo con Interés y Constitución

de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y por la otra *****; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula PRIMERA del capítulo denominado “Otorgamiento de Crédito”, que el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** otorgó un crédito a favor de la demandada hasta por la cantidad de **\$108,016.20 (CIENTO OCHO MIL DIECISÉIS PESOS 20/100 M.N.)**, cuyo monto equivalía a 249 veces el salario mínimo mensual vigente a la fecha de la aprobación de los precios de venta, garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor del **INFONAVIT**, en primer grado, de conformidad con la cláusula ÚNICA del capítulo denominado “hipoteca”, que pesa sobre la parte alícuota del terreno sobre el cual se constituyó el régimen de propiedad en *****
***** , con una superficie de cincuenta y nueve metros veintiocho centímetros cuadrados (59.28m²) inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número de folio electrónico *****. Documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada ***** , no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificada y emplazada al mismo; emplazamiento que se llevó a cabo el día veintidós de septiembre de dos mil veinte en el bien inmueble domicilio motivo de la presente controversia; por lo tanto, es posible



PODER JUDICIAL

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

concederle pleno valor probatorio, 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 elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en la cláusula OCTAVA, se convino que la impetrante podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado, si la parte demandada entre otras cosas, dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme lo pactado en el contrato basal, por lo que, tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, pues como se observa del resumen general del adeudo a cargo del acreditado y el estado de cuenta signado por el Contador Público **Fernando Javier Velázquez Díaz**, Contador Facultado por el **INFONAVIT**, certificación realizada por quien tiene los conocimientos necesarios para emitirlo, en el que se establece claramente que la demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones desde el mes de abril del año dos mil diez, incurriendo en mora a partir del mes de agosto del año dos mil diez, omitiendo cubrir más de tres pagos pactados; documental a los que en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente la fecha exacta del incumplimiento de pago por parte del

demandado, por lo que la fecha en que incurrió en mora el demandado es a partir del mes de agosto de dos mil diez, así como también se advierte que la última amortización pagada por el demandado corresponde al mes de abril de año dos mil diez, lo que demuestra el incumplimiento en que incurrió la demandada al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de la fecha mencionada, desprendiéndose de la certificación emitida que el saldo insoluto al treinta y uno de mayo del año dos mil diecisiete, es la cantidad de **\$597,872.33 (QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 33/100 M.N.)**, el cual evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago de la demandada de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en el capítulo de HIPOTECA en su cláusula OCTAVA del contrato base de la presente acción; acreditando así **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que en el Contrato Privado de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria número XI-17-011-17017-1, base de la presente acción, consta en copia certificada expedida por el ***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha veinticinco de octubre del año mil novecientos noventa y cinco, bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** .



PODER JUDICIAL

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

V.- En corolario de lo anterior, es de resaltar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza:

“...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”.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por ***** , por conducto de su Administrador Único, en contra de *****.

Por tanto, en términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** del capítulo denominado “HIPOTECA” del basal, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato Privado de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir del mes de abril del año dos mil diez; toda vez que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para el pago del crédito podría anticiparse si el acreditado entre

otras cosas dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas y seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al basal, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa, pues como se dijo en líneas precedentes, la parte demandada incumplió con sus pagos a partir del mes de abril de dos mil diez, es decir, que a partir del mes de agosto de dos mil diez, la demandada adeudaba cuatro amortizaciones, operando con ello, el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora a favor de la demandada en cita; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, que a la letra dice:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLAUSULA 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



PODER JUDICIAL

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

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”.

VI.- En esas condiciones, respecto al pago por concepto de **suerte principal** del crédito otorgado reclamado por la parte actora, es dable condenar a la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$597,872.33 (QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 33/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto de crédito otorgado a favor de la demandada, generado del mes de agosto de dos mil diez al mes de agosto de dos mil diecisiete, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido que de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien

legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VII.- En relación al pago de los **intereses ordinarios** causados desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas, a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro al treinta y uno de julio de dos mil diez, resulta procedente condenar al demandado ***** al pago de la cantidad de **\$340,854.22 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 22/100 M.N.)**, en términos de lo pactado en la cláusula PRIMERA del contrato base de la acción.

VIII.- Se condena a la demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$373,072.23 (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETENTA Y DOS PESOS 23/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios vencidos**, en términos del numeral 3 de las estipulaciones contenidas en la Cláusula TERCERA del capítulo “Otorgamiento de Crédito” del contrato base de la presente acción, generados a partir del uno de agosto de dos mil diez al treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, más los que se sigan venciendo, previa liquidación que formule la parte actora.

IX. En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS**, es procedente condenar a la demandada ***** a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario



PODER JUDICIAL

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

Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos [420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no

comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.

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 la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora ***** , por conducto de su Administradora Única, acreditó el ejercicio de la acción, mientras que la demandada ***** , no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazada, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- En términos del considerando VI del presente fallo, se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la demandado ***** , debido a su incumplimiento en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la presente acción, en consecuencia;

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$597,872.33**
(QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS



PODER JUDICIAL

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

SETENTA Y DOS PESOS 33/100 M.N.), por concepto de saldo capital de crédito otorgado a favor de la demandada, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibida que de no hacerlo se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, atento a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

QUINTO.- Se condena a la demandada ***** , al pago de los **intereses ordinarios** a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro al treinta y uno de julio de dos mil diez, por la cantidad de **\$340,854.22 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 22/100 M.N.)**, en términos de lo pactado en cláusula primera del contrato base de la presente acción.

SEXTO.- Se condena a la demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$373,072.23 (TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETENTA Y DOS PESOS 23/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios**, en términos del numeral 3 de las estipulaciones contenidas en la Cláusula Tercera del capítulo "Otorgamiento de Crédito" del contrato base de la presente acción, generados a partir del uno de agosto de dos mil diez al treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, más los que se sigan venciendo, previa liquidación que formule la parte actora.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada ***** , al pago de **gastos y costas** del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos del fallo que nos ocupa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así en definitiva lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MA. ISABEL MAXINEZ ECHEVERRÍA**, con quien legalmente actúa y da fe.