



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; catorce de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **227/2016** de la Primera Secretaría, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado *******Y/O *******, en su carácter de apoderados legales de la parte actora *********, contra *********, para resolver en definitiva, y;

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado el trece de junio dos mil dieciséis, el Licenciado *******Y/O *******, en su carácter de apoderados legales de la parte actora *********, promovió en la vía **Especial Hipotecaria** juicio contra *********, de quien reclama el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A).- El pago de la cantidad de **\$1,107,323.18 (UN MILLÓN CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 18/100 M.N.)**, en concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, cantidad adeudada a mi poderdante desde el día 03 de Julio de 2015, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA QUINTA** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.-

B).- El pago de la cantidad de **\$118, 652.40 (CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, con vencimiento desde el día 03 de Julio de 2015 hasta el día 03 de mayo de 2016, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.-

C).- El pago de la cantidad de **\$15, 949.02 (QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 02/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, comprendidos desde el día 04 de Agosto de 2015 hasta el día 03 de mayo de 2016, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **cláusula financiera NOVENA**, del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.-

D).- El pago de la cantidad de **\$3,045.19 (TRES MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 19/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS** generados desde el día 03 de julio de 2015 hasta el día 03 de mayo de 2016, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA**, del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.

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



PODER JUDICIAL

E).- El pago de la cantidad de **\$1,600.42 (MIL SEISCIENTOS PESOS 42/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIONES** generados desde el día 03 de julio de 2015 hasta el día 03 de mayo de 2016, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA**, del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.

F).- La declaración del vencimiento anticipado del contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria.

G).- El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine.”

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Por auto del trece de junio de dos mil dieciséis, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó expedir por cuadruplicado cédula hipotecaria para que en un tantos fueran enviados al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de ***** para su inscripción correspondiente, otro tanto para la parte actora y uno más para el demandado, debiendo fijar la cédula en el inmueble hipotecado; asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a la demandada para que dentro del plazo de cinco días contestara la demanda incoada en su contra y se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del ***** Distrito Judicial del Estado.

3.- Por auto de veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis, en atención a la razón actuarial de falta de emplazamiento de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis, de la que se advirtió que la demandada no habita en el domicilio señalado en autos, al encontrarse deshabitado, se ordenó girar oficios a diversas dependencias a efecto de que informaran si en su base de datos existía algún registro de domicilio a nombre de la demandada *****.

4.- En autos de veintiséis de octubre del dos mil dieciséis se tuvo al Ingeniero ***** y al Licenciado ***** , en su carácter de vocal Ejecutivo de la Junta Distrital Ejecutiva 01 del Instituto Nacional Electoral el primero de ellos, y en su carácter de Apoderado



PODER JUDICIAL

Localidad *****. el segundo de estos informando ambos que no se localizó domicilio de ***** 5.- En acuerdo pronunciado el veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, se tuvo al Licenciado ***** , Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos del Instituto Mexicano del Seguro Social, informando que no se encontró registro alguno de la demandada.

6.- En fecha tres de noviembre de dos mil dieciséis, la M.D.P.P ***** , Titular de la Unidad Jurídica en Materia de Seguridad Publica, mediante escrito de cuenta 10167 informo de dos domicilios localizados de la demandada.

7.- En autos de fecha catorce de noviembre del dos mil dieciséis se ordenó girar exhorto al Juez Civil competente de la Ciudad de México para llevar a cabo el emplazamiento a la parte demandada; y se tuvo por presentado al Licenciado ***** en su carácter de Jefe de la Unidad Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicio Sociales de los Trabajadores del Estado informando que no se localizó registro a nombre de la demandada *****.

8.- Por auto de diecinueve de junio de dos mil diecinueve, en atención a que no fue posible emplazar a la demandada, se ordenó emplazar a la demandada ***** por medio de edictos que deberían publicarse por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en un periódico de mayor circulación, haciéndole saber que se le otorgaba un plazo treinta días contados a partir de la fecha de la última publicación, para contestar la demanda entablada en su contra y que quedaban las copias de traslado a su disposición en la Segunda Secretaría.

9.- En auto de cuatro de agosto de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora exhibiendo los edictos publicados en el Boletín Judicial de fechas veintiséis de febrero del dos mil veinte, dos y cinco de marzo de ese mismo año y en el periódico "La Unión de Morelos" de fechas veintisiete de febrero, tres y seis de marzo del dos mil veinte, a fin de emplazar a la demandada.



PODER JUDICIAL

En acuerdo pronunciado el veintinueve de septiembre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada ***** , al no haber contestado la demanda entablada en su contra, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizarían por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal, y se señaló fecha y hora para la audiencia de Conciliación y Depuración.

11.- El nueve de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual no fue posible la conciliación entre las partes, dada la incomparecencia de la demandada, por lo que enseguida se depuró el procedimiento y se concedió a las partes una dilación probatoria de cinco días común a las partes.

12.- Por auto de nueve de diciembre de dos mil veinte, se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se admitieron las siguientes: la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada; las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** marcadas con los números 1 y 2, exhibidas en el escrito inicial de demanda, consistentes en escritura pública número 206,575 de veintitrés de septiembre de dos mil ocho, y estado de cuenta certificado de seis de mayo de dos mil dieciséis; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. La demandada no ofreció medio de prueba alguna al no haber comparecido a juicio.

13.- Una vez desahogados los medios probatorios admitidos en audiencia celebrada el siete de mayo del dos mil veintiuno, se desahogó la confesional a cargo de la parte demandada ***** y se declaró concluido el periodo probatorio y se continuó con la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora, mientras que a la demandada se le tuvo por precluido su derecho para tal fin al no haber comparecido a la audiencia; enseguida se citó a las partes



PODER JUDICIAL para el presente sentencia definitiva en el presente asunto, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente y;

CONSIDERANDO:

I.- **Competencia.** Este Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 24, 25** y **34** fracción II del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en el apartado de **cláusulas financieras** en la cláusula **VIGÉSIMA TERCERA** del **contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria** exhibido como base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación o ejecución del contrato, a la competencia de los Tribunales del fuero común de la Ciudad de México, Distrito Federal o los del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, a elección del BANCO, para conocer de cualquier controversia que se suscitase, a cuyo efecto las partes, el garante hipotecario, renuncia al fuero de cualquier otro domicilio que pudiera corresponderle, este Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio.

II.- **PROCEDENCIA DE LA VÍA.** La vía elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623** y **624** de la ley adjetiva civil vigente en esta entidad, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública número 206, 575 exhibida en primer testimonio debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y tiene cláusula de vencimiento anticipado, por lo que se actualizan los supuesto de procedencia de la vía previstos en los dispositivos legales referidos.



PODER JUDICIAL

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

III.- LEGITIMACIÓN PROCESAL. Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis:

Época: Octava Época
Registro: 812189
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Informes
Informe 1989, Parte III
Materia(s): Común
Tesis: 14
Página: 512

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación es un elemento procesal que debe estudiarse de oficio por el juzgador en cualquier fase del juicio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 971/88. Yolanda Bernal de Sierra. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Tito Contreras Pastrana.

Por cuanto a este aspecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado:

“Legitimación y substitución procesal.- 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. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, la procedencia del juicio; y la **legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo



PODER JUDICIAL

que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En el caso a estudio y por cuanto a la legitimación en el proceso, se encuentra debidamente acreditada por parte de la actora ***** , con el testimonio de la escritura pública número doscientos seis mil quinientos setenta y cinco, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado ***** , aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, que contiene además de otro acto, el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria**, que



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

PODER JUDICIAL celebraron por una parte ***** , por conducto de sus apoderados mancomunados y por la otra parte ***** , en su carácter de acreditada; documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido otorgada por depositario de la fe pública y con la que se acredita tanto la legitimación activa en el proceso del acreedor ***** , para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la legitimación pasiva de la demandada ***** en el presente juicio.

Por otro lado, la personalidad de quien compareció en representación de la institución bancaria, se encuentra debidamente acreditada con la siguiente documental:

Los Licenciados *****Y/O ***** , en su carácter de apoderados legales de ***** , acreditaron tal carácter con la copia certificada del instrumento notarial número treinta y nueve mil quinientos cuarenta y cuatro, de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasado ante la fe del Notario Público número cuarenta y cuatro del Estado de México y certificada por el Licenciado ***** , Notario Público número doscientos treinta y siete del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, que contiene el **poder general para pleitos y cobranzas** otorgado por ***** , a través de Héctor Martín Ávila Flores y Federico Santos Cernuda, a favor de los Licenciados *****y ***** , entre otros, para que lo ejerzan conjunta o separadamente; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** de la legislación adjetiva civil.



IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Una vez precisado lo anterior, **PODER JUDICIAL** se procede a analizar la acción ejercitada por ***** , quien demandó de ***** , las prestaciones que quedaron precisadas en el resultando primero de este fallo y que en este apartado se tiene por reproducidas en obvio de repeticiones.

Respecto a lo que en esta resolución se estudia, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

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

ARTICULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.

ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.

ARTICULO 2367.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA. Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes.

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad, señala:

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

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

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

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

II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,



PODER JUDICIAL III - Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Quando 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.”.

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en la **escritura pública número** doscientos seis mil quinientos setenta y cinco, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado ***** , Titular de la Notaría número dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, exhibida en **primer testimonio** y debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario número 417476 * 1 (cuatro, uno, siete, cuatro, siete, seis, asterisco, uno); en la que consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por una parte por ***** , por conducto de sus apoderados mancomunados y por la otra parte ***** en su carácter de acreditada; de igual forma, se advierte que el cumplimiento del crédito hipotecario es de anticiparse de conformidad con la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del contrato basal.

Del mismo modo, en el **contrato de apertura de crédito** referido, las partes pactaron en la cláusula **PRIMERA** financiera que el importe del crédito fue por la cantidad de **\$1,470,840.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**; asimismo en las cláusulas **SEGUNDA** y **TERCERA** financieras, se pactó la disposición del crédito y que el destino del mismo era la adquisición del bien inmueble identificado como el lote número ***** , casa ***** (al fondo) del régimen de propiedad en condominio vertical denominado

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



PODER JUDICIAL “*****” sobre el bien inmueble identificado como lote ***** , de la manzana “*****” Resultante de la lotificación del fraccionamiento “*****” en el Municipio de ***** , ***** , mismo inmueble que acorde a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA CUARTA** se constituyó como **garantía hipotecaria** en primer lugar.

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

También se pactó en la cláusula **CUARTA** financiera, que el plazo para liquidar el crédito sería de **quince años** contados a partir del día veintitrés de septiembre del año dos mil ocho para concluir el día veintitrés de septiembre del dos mil veintitrés, por lo que es evidente que el crédito cuyo pago se reclama **es de plazo cumplido**, no obstante, en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** se estableció que si la acreditada no realizara uno o más pagos a los que se obligó en el contrato, sería causa de **vencimiento anticipado** del plazo establecido para el pago del crédito, haciéndose exigible la totalidad del capital adeudado, intereses y demás accesorios.

Por otra parte, en la cláusula **SÉPTIMA** financiera, se pactó la obligación del acreditado de pagar **intereses ordinarios** sobre saldos insolutos mensuales, a la tasa anual fija del **11.90% (ONCE PUNTO NOVENTA POR CIENTO)**, los cuales serían calculados dividiendo la tasa de interés ordinario entre la base de trescientos sesenta días por año y multiplicado el resultado por 30.40 (treinta punto cuarenta), y se causarían sobre saldos insolutos; y en la cláusula **NOVENA** la acreditada se obligó a pagar a el BANCO **intereses moratorios** sobre cualquier suma que estuviere obligada a cubrir, a la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2(dos) la tasa de interés ordinario.

De igual forma en la cláusula **DECIMA PRIMERA**: La parte acreditada se obligó a pagar al BANCO, las **COMISIONES** del importe del crédito, la cual es financiada por el BANCO, dicha comisión se aplicara al pago de intereses ordinarios y capital en la



PODER JUDICIAL forma que “EL BANCO” lo determine, de tal forma que se considerara un accesorio del pago mensual.

En la **CLAUSULA DECIMA SEXTA** la parte acreditada se obligó a contratar dentro de un plazo de 10(diez) días, contados a partir de la firma de este contrato, un seguro de vida e invalidez, por el importe del monto inicial del crédito. El importe de las primas se considerara como parte integrante de dichos pagos para todos los efectos del contrato.

A la **documental pública** antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al haber sido otorgada ante depositario de la fe pública y con las formalidades exigidas por la ley, y al no haber sido objetada ni impugnada.

Relacionada con la anterior documental, la parte actora ofreció la prueba **Confesional** a cargo de la demandada ***** , desahogada en diligencia del siete de mayo de dos mil veintiuno, y en la cual la demandada, ante su incomparecencia injustificada, admitió de manera ficta que solicitó un crédito por la cantidad de **\$1,470,840.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**, a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, para la adquisición del bien inmueble identificado como el lote número seis, casa seis (al fondo) del régimen de propiedad en condominio vertical denominado del Sol” sobre el bien inmueble identificado como lote siete, de la manzana “A” Resultante de la lotificación del fraccionamiento “Lomas del Manantial” en el Municipio de Xochitepec, Morelos; que recibió de conformidad la cantidad de **\$1,470,840.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**; que se obligó a pagar el importe del crédito

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



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

PODER JUDICIAL

mediante 180 pagos mensuales y consecutivos; que firmo de conformidad con todas las cláusulas del contrato; que en la cláusula cuarta financiera del contrato se estableció que el plazo máximo otorgado para pagar el crédito fue de quince años, mismo que inicio el día veintitrés de septiembre del dos mil ocho para concluir el veintitrés de septiembre de dos mil veintitrés; que mediante las cláusulas séptima, novena, decima primera y décima sexta del contrato base de la acción, se estipularon la tasa de interés ordinario, moratorio, seguros y periodos de pago; que en garantía del pago del crédito, intereses ordinarios, intereses moratorios y demás obligaciones hipoteco en primer lugar y grado el inmueble identificado como el lote número seis, casa seis (al fondo) del régimen de propiedad en condominio vertical denominado del Sol” sobre el bien inmueble identificado como lote siete, de la manzana “A” Resultante de la lotificación del fraccionamiento “Lomas del Manantial” en el Municipio de Xochitepec, Morelos; que en la cláusula décimo sexta financiera se obligó a contratar un seguro de vida e invalidez por el importe inicial del crédito; que en la cláusula decima séptima se estipulo que podría darse por vencido anticipadamente el plazo si la acreditara dejara de cubrir uno o más de los pagos mensuales; que incurrió en mora a partir del cuatro de agosto del dos mil quince; que se le ha requerido vía extrajudicial el cumplimiento del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria; que omitió cumplir con las obligaciones que tiene con Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte.

A la anterior probanza, se le confiere valor probatorio acorde con lo dispuesto por los artículo **427** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que la demandada admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses del actor, específicamente los relativos a la omisión de los pagos mensuales pactados en el contrato base de la acción.



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

PODER JUDICIAL

Relacionada con la anterior documental también obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en el **estado de cuenta certificado** de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, emitido por el Contador Público *********, facultado por la institución bancaria actora; en el cual se desglosa el adeudo de la demandada; documental privada que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

En este orden de ideas, una vez analizadas las probanzas ofrecidas por la parte actora y considerando que la parte demandada no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía, por lo que no acreditó haber realizado el pago de las cantidades que les son reclamadas en el presente juicio por la actora, se arriba a la conclusión de que se encuentra debidamente probada la pretensión ejercitada por la accionante, ya que **se actualiza la causal de vencimiento anticipado** hecha valer por la parte actora y prevista en el **inciso a)** de la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del contrato de crédito, consistente en la omisión de realizar los pagos a los que se obligó en la diversa cláusula **SEXTA**, esto, a partir del tres de julio de dos mil quince, incurriendo en mora a partir del cuatro de agosto de dos mil quince.

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes, y toda vez que se actualizan los supuestos previstos en el artículo **624** de la ley adjetiva civil; esto es, que el crédito consta en escritura pública, que debe anticiparse conforme al contrato y que la escritura pública consta en primer testimonio **debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; resultan procedentes las



PODER JUDICIAL

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

protecciones reclamadas por la actora, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte de la acreditada en el pago puntual de cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses ordinarios y moratorios o comisión; además de que en el mismo contrato de crédito se estableció que en caso de incumplimiento de pago en los términos convenidos se haría efectiva la garantía hipotecaria; y en efecto, la parte actora en su demanda manifestó que la demandada incumplió con el pago a partir del cuatro de agosto de dos mil quince, hecho que se tiene por confesado por la enjuiciada al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, misma que adminiculada con la prueba confesional, de la que se desprenden los adeudos aludidos por la promovente, se acredita el incumplimiento de pago por parte de la demandada

Asimismo, la parte actora exhibió el certificado de adeudo expedido por contador público facultado por la institución bancaria que promovió el presente juicio, pues éste solo constituye un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo de la acreditada, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es a la misma acreditada.

Lo anterior, tal como lo sostiene la siguiente jurisprudencia:

Época: Décima Época
Registro: 160301
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)
Página: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.



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

PODER JUDICIAL

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4563/96. Antonio Elías Rodríguez y otra. 22 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 3893/96. Alberta Herrera Damián. 23 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 126/2007. Carlos Antonio Manzur Santamaría y otra. 3 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 444/2009. Mauricio Alberto Ravel Méndez y otra. 10 de septiembre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 379/2010. 12 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

En mérito de las consideraciones expuestas, se arriba a la conclusión de que ha quedado debidamente acreditada la acción deducida en el presente juicio por ***** , y en tal virtud, **se declara vencido anticipadamente** el Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria celebrado el veintitrés de septiembre del dos mil ocho, entre ***** , en su carácter de acreditada, el cual se hizo constar de la escritura pública número doscientos seis mil quinientos setenta y cinco, otorgada ante la fe del Licenciado *****Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del



PODER JUDICIAL Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista **en el inciso a) de la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA del referido contrato**, en virtud del incumplimiento en el pago de los pagos parciales a partir del cuatro de agosto de dos mil quince.

Como consecuencia de lo anterior, se condena a pagar a la demandada ***** , la cantidad de **\$1,107,323.18 (UN MILLÓN CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 18/100 M.N.)**, por concepto de **Suerte Principal**; asimismo, se le condena al pago de los **Intereses Ordinarios** causados desde el tres de julio de dos mil quince al tres de mayo de dos mil dieciséis, fecha en que la demandada ha dejado de cumplir con las obligaciones de pago pactadas con el ***** , y que corresponde al pago de la cantidad de **\$118,652.40 (CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados a razón de una **tasa anual del 11.90%** (once punto noventa por ciento) sobre saldos insolutos, y los que se sigan venciendo hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la ***** , del Contrato de **OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción, en favor de la parte actora.

Asimismo deberá cubrir el pago de los **Intereses Moratorios** generados y no pagados, ante el incumplimiento de sus obligaciones de pago, los cuales serán calculados al tipo legal, esto es, a razón de la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2 (dos), la tasa de interés ordinario pactada en la cláusula séptima financiera, sobre el monto adeudado desde el cuatro de agosto de dos mil quince, fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA financiera** del Contrato **OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción, por haber incurrido en mora, y por la cantidad de



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

PODER JUDICIAL **\$15,049.02 (QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 02/100 M.N.)**, cantidad calculada hasta el día tres de mayo de dos mil dieciséis, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, a la tasa legal establecida en los artículos **1518** y **1817** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previo a su condena, en ejecución de sentencia.

De igual forma se le condena al demandado al pago de la cantidad de **\$3,045.19 (TRES MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 19/100 M.N.)**, por concepto de **primas de seguros**, generados desde el día tres de julio de dos mil quince al tres de mayo del dos mil dieciséis, en términos de lo pactado en la cláusula **DÉCIMA SEXTA FINANCIERA**, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada; así como también se condena a pagar al demandado la cantidad de **\$1,600.42 (UN MIL SEISCIENTOS PESOS 42/100 M.N.)**, por concepto de **comisiones**, generadas desde el día tres de julio de dos mil quince al tres de mayo del dos mil dieciséis, de acuerdo a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA FINANCIERA**, y hasta el pago total del adeudo.

En este tenor, se concede a la demandada *********, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso de no hacerlo así, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la parte actora.

IV.- Dado que la presente resolución es adversa a la demandada *********, se le condena al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil.



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

PODER JUDICIAL 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 de Morelos, 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 expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *****, **sí acreditó** la acción que ejerció contra *****, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara **vencido anticipadamente** el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado por *****, en su carácter de acreditante y por *****, como acreditada, el cual se hizo constar de la **escritura pública número doscientos seis mil quinientos setenta y cinco**, de fecha de fecha veintitrés de septiembre del dos mil ocho, otorgada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado *****, y como consecuencia;

CUARTO.- Se condena a la demandada **MONICA CHAPARRO CASTILLO**, al pago de la cantidad de **\$1,107,323.18 (UN MILLÓN CIENTO SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 18/100 M.N.)** por concepto de **Suerte Principal**.

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de los **Intereses Ordinarios** causados desde el tres de julio de dos mil quince, fecha en que la demandada ha dejado de cumplir con las obligaciones de pago pactadas con el *****, al tres de mayo de dos mil dieciséis y



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

PODER JUDICIAL que corresponde al pago de la cantidad de **\$118,652.40 (CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 40/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados a razón de una **tasa anual del 11.90%** (once punto noventa por ciento) sobre saldos insolutos; y los que se sigan venciendo hasta el pago total de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en la **CLÁUSULA SÉPTIMA FINANCIERA**, del Contrato de **OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción, en favor de la parte actora.

SEXTO.- Se condena a la demandada *********, al pago de los **Intereses Moratorios** generados y no pagados, ante el incumplimiento de sus obligaciones de pago, los cuales serán calculados al tipo legal, esto es, a razón de la tasa de interés anual que resulte de multiplicar por 2 (dos), la tasa de interés ordinario pactada en la cláusula séptima financiera, sobre el monto adeudado desde el cuatro de agosto de dos mil quince, fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** financiera del Contrato **OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA** base de la acción, por haber incurrido en mora, y por la cantidad de **\$15.949.02 (QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 02/100 M.N.)**, cantidad calculada hasta el día tres de mayo de dos mil dieciséis, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada, a la tasa legal establecida en los artículos **1518** y **1817** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previo a su condena, en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Asimismo, se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$3,045.19 (TRES MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 19/100 M.N.)**, por concepto de **primas de seguros**, generados desde



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

PODER JUDICIAL el día tres de julio de dos mil quince al tres de mayo de dos mil dieciséis, en términos de lo pactado en la cláusula **DÉCIMA SEXTA FINANCIERA**, y los que se sigan venciendo hasta el pago total y finiquito de la suerte principal reclamada; así como también se condena a pagar a la demandada la cantidad de **\$1,600.42 (UN MIL SEISCIENTOS PESOS 42/100 M.N.)**, por concepto de **comisiones**, generadas desde el tres de julio de dos mil quince al tres de mayo del dos mil dieciséis, de acuerdo a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA FINANCIERA**, y hasta el pago total del adeudo.

OCTAVO.- Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento con lo anteriormente condenado, y de no hacerlo, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.

NOVENO.- En virtud de que la presente resolución le es adversa a la demandada *********, se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resuelve y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Maestra en Derecho **SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, con quien actúa y da fe.