



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos, a veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **471/2018**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, por conducto de sus apoderados legales *********, en contra de *********, radicado en la Primera 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 diecisiete de agosto del año dos mil dieciocho, *********, 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 diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, 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 **Gerardo Lorenzana Bobadilla**, a quien se ordenó hacer saber su designación, para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido, asimismo, se tuvo por designado al perito valuador propuesto por la parte actora, Licenciado *****, a quien se ordenó hacer saber su designación, para los efectos de la



PODER JUDICIAL

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

aceptación y protesta del cargo conferido. 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.- Oficios de búsqueda. Mediante proveído de veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho, se ordenó girar oficio de localización del domicilio de la parte demandada ***** , a las siguientes instituciones: Comisión Federal de Electricidad (CFE), Teléfonos de México (TELMEX), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), Instituto Nacional Electoral (INE) e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Atento a lo anterior, mediante oficio número DOM-SSB/CS-461/2018, de fecha catorce de marzo de dos mil diecinueve, el Representante Legal de la Comisión Federal de Electricidad Suministrador de Servicios Básicos, informé que localizó un domicilio a nombre de la demandada; documental con la que ordenó dar vista a la parte actora para los efectos legales conducentes.

Por su parte, Teléfonos de México (TELMEX), Instituto Nacional Electoral (INE), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) e Instituto

Nacional Electoral (INE) e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), informaron que realizada una búsqueda en sus archivos no localizaron ningún domicilio a nombre de la persona buscada.

4. Edictos. Por auto de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, se ordenó emplazar a la demandada ***** , por medio de **edictos**, mismos que debían publicarse en un periódico de los de Mayor Circulación y en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, por tres veces de tres en tres días, haciendo de conocimiento de la citada persona, lo ordenado en auto de diecisiete de agosto de dos mil dieciocho y concediéndoles un plazo de **treinta días hábiles** para que compareciera a contestar la demanda inicial entablada en su contra. En proveído de fecha catorce de enero de dos mil veinte, se tuvieron por exhibidos las publicaciones realizadas en el Boletín Judicial con números 7490, 7493 y 7496 y los ejemplares del periódico “La Unión de Morelos”, de fechas nueve y doce de diciembre de dos mil diecinueve y siete de enero de dos mil veinte.

5.- Rebeldía. Mediante auto de cuatro de marzo del dos mil veinte, 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 del apoderado legal de la parte actora, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, teniéndoles por perdido su derecho para tal fin; ordenándose que las



PODER JUDICIAL

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

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.

6.- Apersonamiento. En auto de diecisiete de marzo de dos mil veinte, se tuvo por reconocida la personalidad de Apoderados Legales de la actora ***** a los Licenciados *****, en términos de la escritura pública *****, otorgada por el Licenciado Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público número 227 de la Ciudad de México.

7.- Audiencia de Conciliación y Depuración. En fecha tres de noviembre de dos mil veinte, se llevó a cabo la citada audiencia, haciéndose constar que compareció la parte actora, por conducto de su Apoderada Legal *****, no así la parte demandada *****, ni persona alguna que legalmente la representara a pesar de encontrarse debidamente notificada, por lo que ante la incomparecencia de la parte demandada, no era posible conciliar a las partes, y declarándose además por depurado el presente juicio. Se ordenó abrir el juicio a prueba por un término común de ocho días para ambas partes.

8.- Caudal probatorio. En auto de seis de noviembre de dos mil veinte, se admitieron las pruebas ofertadas por la parte actora, consistentes en **Confesional** a cargo de la parte demandada, las **Documentales Públicas** ofertadas bajo los numerales 1, 2, 3 y 4 del escrito inicial de demanda, las **Documentales Privada** ofrecidas en los numerales 5 y 7 del escrito inicial de demanda, la **Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana**; señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de **Pruebas y Alegatos**.

9.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.- En diligencia de fecha veintiséis de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, haciéndose constar que comparece la parte actora por conducto de su apoderado legal *****, no así la parte demandada. En dicha diligencia se tuvo por **confesa** a la parte demandada *****, de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales; en cuanto a las probanzas de **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, estas se desahogaron por su propia y especial naturaleza; por otra parte y toda vez que los demandados no comparecieron a formular sus respectivos alegatos, se le tuvo por perdido el derecho que tuvieron para hacerlo; en consecuencia y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva correspondiente.

10.- Auto regulatorio. En acuerdo de tres de mayo del año en curso, se dejó sin efectos la citación para dictar la resolución correspondiente y se requirió a la parte actora, exhibiera certificado de libertad o de gravamen, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, relacionada al inmueble motivo de la presente controversia; misma que se tuvo por recibida en auto de veintiuno de mayo de la anualidad que transcurre, por lo que atento al estado procesal de los autos, se ordenó turnar el presente sumario a la vista del titular para dictar la sentencia correspondiente, misma que ahora se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:



PODER JUDICIAL

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

I.- Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 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 Quinta** del capítulo cuarto denominado Cláusulas Generales No Financieras, las partes contendientes en el presente asunto, se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales Competentes del Distrito Federal o **a los del Lugar en donde se ubique EL INMUEBLE a elección de la parte actora**; atento a ello y toda vez que el inmueble dado en garantía se identifica como *********, del Conjunto Urbano ********* sobre la Fracción “B” resultante de la División en dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión

de ciento setenta y ocho parcelas, ubicadas en ***** , así como el porcentaje de indiviso del “1.013%” con una superficie de Área Privativa de SESENTA METROS CUADRADOS; 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.



PODER JUDICIAL

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

II.- LEGITIMACIÓN. En este apartado, se procede a examinar la legitimación de los apoderados legales 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:

“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”.

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

Bajo ese parámetro, debe decirse que la legitimación de los apoderados legales de la parte actora quedó

debidamente demostrada con el instrumento notarial número ciento tres mil doscientos setenta y seis ***** de fecha ***** otorgado ante la fe del Licenciado Carlos Antonio Morales de Oca, Notario Público número doscientos veintisiete de la Ciudad de México, la cual contiene el Poder otorgado por ***** , representado por ***** , y está última a su vez representada por el Licenciado ***** ; asimismo, con la copia certificada de la Escritura Pública número ***** (***** de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado ***** , Aspirante a Notario Público, en Funciones de Fedatario Sustituto de la Notaria Pública número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte ***** y por la otra ***** ; por otra parte, exhibieron copia certificada de la Escritura Pública número +***** de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado Rafael Arturo Coello Santos, que contiene la compulsas de documentos que realizó a solicitud de ***** , con los que acredita ser acreedora titular de todos y cada uno de los créditos cedidos (cesión de derechos litigiosos), sobre el bien inmueble identificado ***** resultante de la División en dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ciento setenta y ocho parcelas, ubicadas en ***** así como el porcentaje de indiviso del “1.013%” con una superficie de Área Privativa de SESENTA METROS CUADRADOS.

De igual modo, obra copia certificada del expediente número 560/2017, relativo a los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO EN GENERAL** relativo a las



PODER JUDICIAL

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

DILIGENCIAS PREPARATORIAS CONSISTENTES EN LA NOTIFICACIÓN JUDICIAL en contra de *****

, con motivo de la notificación del cambio de acreedor, para que manifieste lo que a su Derecho le pudiera corresponder en razón de la compraventa de derecho litigiosos (cesión de derechos litigiosos) sobre el bien inmueble motivo de la presente de la presente controversia, radicado en la Primera Secretaría del entonces Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos.

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 cuentan los Apoderados Legales que comparecen en representación de la persona moral ***** , 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.

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 de la Escritura Pública número cuarenta y ocho mil cuatrocientos veintisiete (***** de fecha *****, pasada ante la fe del Licenciado **Gerardo Cortina Mariscal**, Aspirante a Notario Público, en Funciones de Fedatario Sustituto de la Notaria Pública número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado y del Patrimonio Inmueble Federal, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el *****, que celebraron por una parte *****y por la otra *****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ***** la cual contiene entre otros actos jurídicos, el ***** y por la otra *****;



PODER JUDICIAL

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

asimismo, obra en autos copia certificada de la Escritura Pública ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Arturo Coello Santos, que contiene la compulsas de documentos que realizó a solicitud de *****, con los que acredita que es acreedora titular de todos y cada uno de los créditos cedidos (cesión de derechos litigiosos), sobre el bien inmueble identificado *****” resultante de la División en dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ciento setenta y ocho parcelas, ubicadas en ***** así como el porcentaje de indiviso del “1.013%” con una superficie de Área Privativa de **SESENTA METROS CUADRADOS**; documentales públicas de las cuales se desprende de manera irrefutable y concretamente de la Escritura Pública número cuarenta y ocho mil cuatrocientos veintisiete (48,427), de fecha treinta de noviembre del año dos mil seis, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte ***** y por la otra *****, en la cláusula TERCERA del Capítulo Segundo denominado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, Cláusulas Financieras, que la entonces acreditante ***** otorgó un crédito a favor de la demandada la cantidad de **92,953.61 UDIS (NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y UN UNIDADES DE INVERSIÓN)**, garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de ***** en segundo lugar y grado a favor *****, de conformidad con la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que

pesa sobre el inmueble identificado como ***** fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ciento setenta y ocho parcelas, ubicadas *****, así como el porcentaje de indiviso del "1.013%" con una superficie de Área Privativa de SESENTA METROS CUADRADOS, identificado catastralmente con el número ***** con una superficie de área privativa de sesenta metros cuadrados (60m²), y una superficie construida en planta alta de VEINTINUEVE METROS TRESCIENTOS VEINTE MILÍMETROS CUADRADOS (29.320m²), y en la planta baja de VEINTISÉIS METROS NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA MILÍMETROS CUADRADOS (26.9550m²) con una superficie total construida de CINCUENTA Y OCHO METROS CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE MILÍMETROS CUADRADOS (58.5220m²), y las siguientes medidas y colindancias: AL SURESTE, en cuatro metros con calle; AL SUROESTE, en quince metros con la casa ocho; AL NOROESTE, en cuatro metros con los lotes dos y tres, de manzana cuatro (romano); y AL NORESTE, en quince metros con la casa seis; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número cuarenta y uno diagonal cuarenta y tres, fojas ochenta y uno diagonal ochenta y cinco, libro setecientos veintitrés, volumen I, sección primera, número ciento treinta y dos diagonal ciento treinta y seis, fojas uno diagonal ciento cuarenta y tres, libro setecientos treinta y uno, volumen II, sección primera y bajo el número ciento veintisiete diagonal quinientos ochenta y ocho, fojas sesenta y nueve diagonal trescientos, libro setecientos treinta y dos, volumen I, sección primera. Documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su



PODER JUDICIAL

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

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 mediante edictos publicados en el periódico “La Unión de Morelos” de fechas nueve y doce ambas de diciembre de dos mil diecinueve y siete de enero de dos mil veinte y en el Boletín Judicial que emite el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con números 7490, 7493 y 7496, de las mismas datas; por lo tanto, es posible 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 DÉCIMA CUARTA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, 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 Certificado ***** ,

Contador Facultado por la parte actora, 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 uno de junio del año dos mil diez hasta el veintidós de septiembre de dos mil quince, incurriendo en mora a partir del dos de junio 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 la demandada es a partir del dos de junio de dos mil diez, así como también se advierte que la última amortización pagada por la demandada corresponde al treinta de mayo del 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 veintidós de septiembre del año dos mil quince, es la cantidad de **\$472,868.62 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 62/100 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 la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato base de la presente acción; acreditando así **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito



PODER JUDICIAL

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

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 quedo debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, consta en la escritura pública ***** de fecha *****, pasada ante la fe de la Notaria Público número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha veinte de agosto del año dos mil siete, bajo el folio electrónico inmobiliario número *****

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 sus apoderados legales, en contra de ***** .

Por tanto, en términos de la **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA** del capítulo cuarto 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 de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir del dos de junio 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 dos de junio de dos mil diez, es decir, que al veintidós de septiembre de dos mil quince, la demandada adeudaba más de cinco 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:



PODER JUDICIAL

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

“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 esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculta 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 acreditada y garante hipotecaria, al pago de la cantidad de **\$472,868.62 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 62/100 M.N.)**, por concepto de **adeudo de capital inicial** otorgado a favor de la demandada, generado de junio de dos mil diez al veintidós de septiembre de dos mil quince, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndole 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, 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.

VII.- De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$3,743.56 (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 56/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios vencidos y no pagados** que reclama la parte actora, calculadas al veintidós de septiembre de dos mil quince en los términos pactados en la cláusula SEGUNDA del basal, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

VIII.- Por cuanto al pago de la **comisión de administración** que reclama la parte actora, generados y calculados de junio de dos mil diez y hasta el veintidós de septiembre de dos mil quince, resulta procedente su reclamo, teniendo en cuenta el incumplimiento de pago por



PODER JUDICIAL

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

parte de la demandada, por tanto, se condena a la demandada *****, al pago de la cantidad de **\$342.30 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 30/100 M.N.)**, en términos de la cláusula SEGUNDA del contrato basal, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

IX.- Se condena a la demandada *****, al pago del **saldo comisión por cobertura vencidos al día veintidós de septiembre de dos mil quince**, en términos de la cláusula segunda del contrato base de la acción, a partir del mes de junio de dos mil diez y hasta el veintidós de septiembre de dos mil quince, por la cantidad de **\$232.47 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 47/100 M.N.)**, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

X.- Se condena al demandado *****, al pago de la cantidad de **\$357,266.87 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 87/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios vencidos**, calculados a partir del dos de junio de dos mil diez y hasta el veintidós de septiembre de dos mil quince, en términos de la cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

XI. En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS**, es procedente condenar al demandado ***** 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 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



PODER JUDICIAL

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

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 apoderado legal, acreditó el ejercicio de su 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 por *****, a favor de la demandada *****, 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 **\$472,868.62 (CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 62/100 M.N.)**, por concepto de adeudo de capital inicial otorgado a favor de la demandada, generado de junio de dos mil diez al veintidós de septiembre de dos mil quince, 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, apercibidos 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 la cantidad de **\$3,743.56 (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 56/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios vencidos y no pagados**, que reclama la parte actora, calculadas al veintidós de septiembre de dos mil quince en los términos pactados en la cláusula segunda del basal, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

SEXTO.- Se condena a la demandada *****, al pago de **comisión por administración**, generados y calculados a partir de junio de dos mil diez al día veintidós de septiembre de dos mil quince, en términos de la cláusula segunda del contrato basal, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

SÉPTIMO.- Se condena a la demandada *****, al pago del **saldo comisión por cobertura vencidos**, en términos de la cláusula segunda del contrato base de la acción, a partir del mes de junio de dos mil diez y hasta el veintidós de septiembre de dos mil quince, por la cantidad



PODER JUDICIAL

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

de **\$232.47 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 47/100 M.N.)**, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

OCTAVO.- Se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad de **\$357,266.87 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 87/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios**, en términos de la cláusula segunda del contrato base de la acción, generados a partir del mes de junio de dos mil diez y hasta el veintidós de septiembre de dos mil quince, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

NOVENO. Se condena a la parte demandada *********, al pago de **gastos y costas** del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos del considerando XI del fallo que nos ocupa, previa liquidación que formule la parte actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así en definitiva lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante su Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **HÉCTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

JHA/em