



[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], en la Vía Especial Hipotecaria demandó  
de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED], las prestaciones señaladas en su  
escrito inicial de demanda y manifestó como hechos los que  
se desprenden del escrito antes referido, los cuales en este  
apartado se dan por reproducidos en todas y cada una de  
sus partes como si a la letra se insertasen para todos los  
efectos legales a que haya lugar; asimismo acompañó  
como documentos base de la acción los que obran en autos  
e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al  
presente asunto.

**2.** Por auto dictado el veintisiete de febrero del dos mil diecinueve, una vez subsanada la prevención realizada, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del término de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, haciéndole saber que la finca queda en depósito con todos los frutos y objetos que debieran considerarse conforme a la ley inmovilizados y que formaran parte de la misma, requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble o en un término de tres días; asimismo se ordenó requerir a la parte demandada para que nombrara perito de su parte para el avalúo del inmueble respectivo, señalándose como perito de este Juzgado a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], requiriendo a las partes para que dentro del plazo de tres días designaran perito valuador, teniéndose por designado como perito valuador de la parte actora a [REDACTED], [REDACTED].



**PODER JUDICIAL**

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

[REDACTED] [REDACTED]. Así también se ordenó notificar a diverso acreedor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], requiriéndolo para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

3. El veinticuatro de julio del dos mil veintiuno, fue emplazada a juicio la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], así también, con fecha dieciséis de noviembre del año próximo pasado se realizó la notificación correspondiente al acreedor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

4. Por auto de fecha veintisiete de agosto del dos mil veintiuno y toda vez que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], parte demandada no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, se le declaró la rebeldía en que incurrió.

5. El veintiuno de febrero del dos mil veintidós, se declaró la rebeldía en que incurrió [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al no haber desahogado la vista que se le diera respecto de la radicación del presente asunto, por lo que con esa misma fecha y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó citar a las partes para dictar la sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

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

I. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración en término de lo establecido por el numeral **34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la cláusula **Vigésima Segunda** de las cláusulas no financieras del contrato base de la presente acción, la parte demandada y actora se sometieron a los tribunales y leyes de Monterrey, Nuevo León, o la del lugar donde se encuentre el inmueble hipotecado, a elección del actor, siendo que el inmueble se encuentra ubicado en el municipio de [REDACTED], [REDACTED], es decir, dentro de la jurisdicción de este Juzgado, en consecuencia este Juzgador es competente para conocer y resolver el presente asunto, aunado a lo previsto por el numeral **68** fracción **I** inciso **B** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que faculta al suscrito para resolver toda clase de controversias en materia civil que se susciten dentro de su jurisdicción, en tales consideraciones se llega a la firme convicción que este Órgano Impartidor de Justicia es competente para conocer y resolver el presente litigio.

II. Ahora bien, por cuanto a la vía elegida por la parte actora, no obstante que no fue cuestionada e impugnada por la parte demandada, se trata de un presupuesto procesal que debe analizarse por el Juzgador de forma previa antes de entrar al estudio del fondo de la presente controversia.

En ese contexto el artículo **2359** del Código Civil para el Estado de Morelos, establece:



**PODER JUDICIAL**

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

**“La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorgará al titular los derechos de persecución, de venta y preferencia en el pago”.**

Por su parte el artículo **623** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, dispone:

**“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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. ”**

En el mismo sentido el artículo **624** del ordenamiento legal en cita establece:

**“Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos. I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía. II.- Que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley, y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer**





## PODER JUDICIAL

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

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, se procede a examinar la legitimación de las partes por ser ésta una obligación de la juzgadora, la cual se puede estudiar de oficio.

En efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable 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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”**

Es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación en la causa**; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa en la causa** consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por

el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página **99**, del Tomo **199-204**, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".** La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del





191 del Código Procesal Civil, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

IV. No existiendo cuestión previa que estudiar se procede con el estudio de la acción intentada por la actora

[REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], por  
conducto de su apoderada [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED].

Al respecto es de señalarse lo establecido por el numeral 623 de la Ley Adjetiva Civil en vigor el cual reza:

**“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto... 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.”**

En correlación con el artículo 1386 de la Ley Sustantiva Civil reza “



**PODER JUDICIAL**

**Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:  
...II.- Cuando no otorgue al acreedor las garantías  
a que estuviere comprometido;...”**

De igual forma a lo establecido por el **624** del primero de los ordenamientos legales invocado el cual estipula:

**“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”**.

Bajo este contexto, a juicio de este juzgador, se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales mencionados con antelación, ya que en efecto obra en autos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha, catorce de septiembre del dos mil cinco, protocolizado en la escritura pública número [REDACTED], pasada ante la fe de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien actuó en [REDACTED], [REDACTED]; la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, escritura Pública que se exhibe en primer testimonio en su orden, misma que contiene entre otros actos el Contrato de Apertura de Crédito simple con interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte

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

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED], por  
conducto de su apoderada [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] y de la otra parte [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; documental  
de la cual se desprende, del apartado de cláusulas  
financieras concretamente de la Primera que [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
/ [REDACTED], por conducto de su apoderada [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] otorgó un crédito a favor de  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
garantizando la parte deudora el pago del crédito otorgado,  
con la hipoteca en primer grado a favor de [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] y en segundo lugar en favor de  
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien resulta ser  
apoderada de la parte actora, respecto de la casa número  
[REDACTED] [REDACTED], manzana [REDACTED], condominio ochenta



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], por conducto de su apoderada [REDACTED],

[REDACTED],

[REDACTED],

[REDACTED]; consecuentemente: se

declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario

concedido a la demandada [REDACTED]

[REDACTED], por [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], por conducto de su apoderada [REDACTED],

[REDACTED],

[REDACTED],

[REDACTED], en virtud del incumplimiento

de pago, conforme a lo estipulado en el contrato de

apertura de crédito base de la acción; en consecuencia, se

condena a [REDACTED]

[REDACTED], a pagar a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], la cantidad de **\$509,302.19 (QUINIENTOS**

**NUEVE MIL TRESCIENTOS DOS PESOS 19/100 M.N.),**

por concepto de **capital insoluto**, con base al estado de

cuenta certificado que emite la Contadora Pública facultada

por [REDACTED], [REDACTED]



**PODER JUDICIAL**

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

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

Asimismo, se condena a \_\_\_\_\_ , al pago de la cantidad de **\$630,813.20 (SEISCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS 20/100 M.N.)**, por concepto de **intereses moratorios**, lo anterior con base al estado de cuenta certificado que emite la Contadora Pública facultado por la apoderada de la parte actora \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Así también, se condena a \_\_\_\_\_ , al pago de la cantidad de **\$39,091.16 (TREINTA Y NUVE MIL NOVENTA Y UN PESOS 16/100 M.N.)**, por concepto de **comisión por administración vencida**, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite la contadora facultada de la parte actora \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Se condena a \_\_\_\_\_ , al pago de la cantidad de **\$23,485.73 (VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 73/100 M.N.)**, por concepto de **comisión**

**por cobertura vencida**, lo anterior con base a la Certificación de Adeudos que emite la contadora facultada de la parte actora [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Finalmente se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de gastos y costas del presente juicio, de conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

Se concede a la demandada, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el plazo de **cinco días** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

Sirve de sustento a las anteriores consideraciones la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, publicada en la página **208**, del Tomo **VIII**, publicada en octubre de **1991**, del Semanario Judicial de la Federación, la cual textualmente establece:

**“JUICIO HIPOTECARIO, REQUISITOS DE PROCEDENCIA DEL.** Conforme a lo establecido









Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

**NOVENO.-** Se concede a la demandada [REDACTED] el plazo de **cinco días** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

**DÉCIMO.-** En caso de no obtener el pago procédase al remate del bien inmueble hipotecado, el cual ha quedado debidamente identificado en el considerando Tercero de esta resolución, previa las secuelas procesales realícese el trance y remate del mismo y con su producto páguese al acreedor.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-**  
Así lo resolvió y firma el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos **Doctor en Derecho ALEJANDRO HERNANDEZ ARJONA** por ante la Primer Secretaria de Acuerdos **Maestra en Derecho LIZETT DEL CARMEN PALACIOS FRANYUTTI** con quien actúa y da fe.



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

**PODER JUDICIAL**

En el “**BOLETÍN JUDICIAL**” número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**