

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 del lineamiento modelo para testar documentos electrónicos.

Cuernavaca, Morelos, a doce de mayo de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **90/2022-15**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva de **ocho de febrero de dos mil veintidós**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; en los autos del Juicio Especial Hipotecario, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , seguido en el expediente número **309/2021 del índice de la Primer Secretaría del Juzgado de Origen**; y:

## **R E S U L T A N D O**

**1.-** En fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, la A quo dictó resolución definitiva, la que en sus puntos resolutivos señala:

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*"...PRIMERO. - Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos del Considerando I de la presente resolución.*

*SEGUNDO. - La parte actora \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* probó la acción que dedujo en contra de los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor solidario, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;*

*TERCERO.- Se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, y se concluye que la parte actora \*\*\*\*\* , reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en Vigor, en términos de los razonamientos expresados en el considerando V de este fallo.*

*CUARTO. - Se declara vencido anticipadamente el contrato de contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, celebrado el veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho materia del presente asunto.*

*QUINTO. Se CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.) por concepto de suerte principal (capital vencido).*

*SEXTO.- Se CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad, al pago del INTERÉS ORDINARIO a razón del 6% (SEIS POR CIENTO) ANUAL, no cubiertos hasta la vigencia del citado contrato, es decir, hasta la fecha de emisión del presente fallo, y que de acuerdo con lo peticionado por la*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*parte actora asciende a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), sin que haya lugar a condenar al pago de la actualización de dicho interés hasta el pago total del adeudo como lo solicita la accionante, al ya no generarse tal actualización, en los términos precisado esta sentencia.*

*SÉPTIMO. Se condena a \*\*\*\*\* , al pago de INTERESES MORATORIOS a partir de que incurrieron en mora, por haberlo así pactado en la cláusula séptima, del Capítulo Segundo sobre el Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria materia de estudio, a razón del 2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) ANUAL, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de intereses moratorios, más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto formule la parte actora.*

*OCTAVO.-Se ordena requerir a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de INTERESES MORATORIOS para que en el plazo legal de CINCO DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de dicho importe, 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, acorde a lo previsto por el numeral 707 del Ordenamiento Legal antes invocado.*

*NOVENO. - Se CONDENAN a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de INTERESES MORATORIOS, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y al haber sido el presente adverso al mismo.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. -..."**

**2.- Inconforme con la sentencia definitiva que precede, la parte actora \*\*\*\*\* ,**

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

interpuso recurso de **apelación**; mismo que fue admitido por el Juez Natural, remitiéndose a esta Alzada los autos originales para substanciar el recurso de inconformidad planteado, y que es materia de esta Alzada, lo que se hace al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.** Esta Segunda Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, es competente para resolver el medio de impugnación planteado por la parte actora, acorde a lo dispuesto por los artículos 89, 91 y 99 Fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 Fracción I, 4, 5 Fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 24, 27, 28, 31 y 32 de su Reglamento, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759.

**II.** Es idóneo el recurso interpuesto por la parte actora, en virtud de que el recurrente se duele de la sentencia definitiva de **ocho de febrero de dos mil veintidós**, por tanto, acorde con lo dispuesto por los artículos **532** Fracción **I** del Código Procesal Civil en vigor, se estima que el medio de impugnación

opuesto por la demandada es el que legalmente corresponde.

**III.** Previo a analizar los conceptos de violación en que se sustenta la inconformidad en contra de la Sentencia Definitiva de **ocho de febrero de dos mil veintidós**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es conveniente relatar la génesis de la controversia para su mejor comprensión**, lo que se realiza en este considerando:

**1.-** Mediante escrito presentado el veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció \*\*\*\*\* quien demandó de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

*"...1. El vencimiento anticipado del crédito otorgado mediante el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, conforme a lo pactado en la cláusula DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN LA CLÁUSULA SEPTIMO inciso f). de acuerdo a lo que se manifestó en el presente escrito.*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

2. El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), como total adeudado, calculado hasta el día 31 DE AGOSTO DEL 2021, más los que se sigan generando, derivado de los conceptos que a continuación se mencionan:

a) La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de suerte principal (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contador Público \*\*\*\*\* con número de cedula profesional \*\*\*\*\* en su carácter de encargado de despacho de la jefatura de contabilidad. Contabilidad del organismo que represento con cifras al día 31 de agosto del 2021, misma que se anexa al presente escrito.

b) La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), que comprende el interés ordinario pactado a razón del 6% anual sobre saldos insolutos generados de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción.

c) La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% quincenal o bien el 2.5% mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el día 31 de agosto del 2021, así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, conforme al incidente de liquidación que mi representado formule en su oportunidad.

3. El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio...”

En vía de hechos expuso los que se advierten del escrito inicial de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones inútiles, adjuntó los documentos que consideró base de su acción e invocó el derecho que estimó aplicable.

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

**2.-** Por auto de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, la Juez Natural admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado con las copias de ley a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , emplazándoles para que en el término de CINCO DÍAS dieran contestación a la demanda instaurada en su contra; entre otras cosas.

**3.-** Con fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, se emplazó vía exhorto al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

**4.-** Por auto de doce de enero de dos mil veintidós, se acusó la rebeldía de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , se ordenó realizar las subsecuentes notificaciones mediante Boletín Judicial que se edita en este H. Tribunal de Justicia del Estado de Morelos y con fundamento en el artículo 632 del Código Procesal Civil en vigor, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**5.-** El ocho de febrero de dos mil veintidós, el Juez Natural, dictó sentencia definitiva, la cual, es materia de esta Alzada.

**IV.** En esta parte considerativa, se

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

analizan los agravios que esgrime el recurrente \*\*\*\*\* , agravios que se encuentran consultables a fojas 05 a 07 del toca civil que se examina, los cuales consisten, en lo que sigue:

*"Primero: Me causa agravios en su punto resolutivo séptimo por cuanto a los interés moratorios a razón de 2.5 % anual, en relación a su considerando número V, por cuanto a los intereses moratorios a razón del 2.5 % mensual lo cuales quedaron plasmados en el la escritura numero \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* PAGINA 220, ANTE LA FE DEL NOTARIO NUMERO \*\*\*\*\* de la novena duración territorial, por el Lic. \*\*\*\*\* , en representación del Lic. \*\*\*\*\* , (sic)*

*Toda vez que el Capítulo Segundo de la escritora antes mencionado, en su apartado Reconocimiento De La Obligaciones Y Otorgamiento De Crédito, Con interés Y Constitución De Garantía Hipotecaria, en su clausula Séptima que a la letra dice:*

*Séptimo. En caso de que "EL ACREDITADO" no realice oportunamente a "EL INSTITUTO" algún pago del crédito objeto de este contrato, pagara a este, interés moratorios a razón del 2.5 % (dos punto cinco por ciento) mensual sobre el saldo insoluto del crédito, que se causara mientras dura la mora de igual forma cuando existan adeudos pendientes y vencidos conforme lo establecido en el presente instrumento y " EL ACREDITADO realice pagos, estos se apicaran en primer término a cubrir el adeudo vencido en el siguiente orden ---*

- a) Gastos del juicio (si los hubiese)*
- b) Intereses moratorios*
- c) Intereses ordinarios*
- d) Amortización del capital*

*Por tal motivo es necesario analizar la cláusula séptima del Capítulo Segundo, Reconocimiento De La Obligaciones Y Otorgamiento De Crédito, Con interés Y Constitución De Garantía Hipotecaria , donde se desprende las obligaciones que tiene el señor \*\*\*\*\* , con mi representado acepto todos términos que se estipularon en la misma escritura delíneas*



TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*anteriores, así como lo estipula el artículo 55,56 y 57 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, se desprende que los actos jurídicos deberán ser analizados y comprendidos en su conjunto y por el objeto que estos que estos tienen y no por parte como se hizo por el juez tercero civil de primera instancia de la primera demarcación territorial...*

*...Asimismo es de mencionarse que han quedado debidamente fundado el agravio que causa la Lic. Laura Galván Salgado Juez Tercer civil de primera instancia, Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos. Al declarar que el pago de los intereses moratorios debería de ser anual."*

**V.** Al respecto, este Órgano Colegiado estima que, por cuanto al **primer y único agravio**, del cual se duele el apelante, respecto de la sentencia definitiva de ocho de febrero de dos mil veintidós, al referir que en su punto resolutivo séptimo por cuanto a los interés moratorios a razón de 2.5 % (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO), fue declarado de forma anual, en relación a su considerando número V, siendo que, difieren de los que quedaron plasmados en la escritura número \*\*\*\*\* volumen \*\*\*\*\* pagina \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* Demarcación Territorial, por el Licenciado \*\*\*\*\*, en representación del Licenciado \*\*\*\*\*, a razón del 2.5 % (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) **mensual**; el mismo se califica de **FUNDADO**, por las siguientes consideraciones:

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

Lo anterior, es así en virtud de que la A quo, no analizó adecuadamente el contenido de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* pagina \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\*, en representación del Licenciado \*\*\*\*\*, que contiene el Contrato de Compraventa con Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, en específico, de la cláusula séptima, del Capítulo Segundo del reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria, que establece:

*"Séptima. En caso de que "EL ACREDITADO" no realice oportunamente a "EL INSTITUTO" algún pago del crédito objeto de este contrato, pagara a este, interés moratorios a razón del 2.5 % (dos punto cinco por ciento) mensual sobre el saldo insoluto del crédito, que se causara mientras dura la mora de igual forma cuando existan adeudos pendientes y vencidos conforme lo establecido en el presente instrumento y " EL ACREDITADO realice pagos, estos se apicarán en primer término a cubrir el adeudo vencido en el siguiente orden ---*

- a) Gastos del juicio (si los hubiere).*
- b) Intereses moratorios.*
- c) Intereses ordinarios.*
- d) Amortización del capital.*

Lo que trajo como consecuencia que resolviera aspectos ajenos a la litis, lo que evidencia una infracción al principio de congruencia en las

sentencias, que señala, el artículo **17, segundo párrafo**, de la Constitución Federal, el cual dispone:

**"Artículo 17. ...**

*Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales..."*

Del precepto constitucional transcrito, se desprende el derecho humano de acceso a la justicia o tutela judicial efectiva, que consiste en la posibilidad de ser parte dentro de un proceso y a promover la actividad jurisdiccional, que una vez cumplidos los respectivos requisitos procesales, permita obtener una decisión en la que se resuelva sobre las pretensiones deducidas.

Este derecho humano, se vuelve tangible cuando el gobernado obtiene una sentencia que verdaderamente resuelve la controversia planteada ante la autoridad judicial y para que ello acontezca, el derecho procesal mexicano ha creado una serie de principios que deben observar las autoridades jurisdiccionales al emitir sus decisiones, entre ellos, el principio de congruencia en las sentencias.

El principio de congruencia de las sentencias estriba en que éstas deben dictarse en

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Seraffín.

concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contengan resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí. El primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo la interna.

En otras palabras, la **congruencia externa**, como principio rector de toda sentencia, consiste en la plena coincidencia que debe existir entre lo resuelto en un juicio o recurso, con la litis planteada por las partes, en la demanda respectiva y en el acto o resolución objeto de impugnación, sin omitir o introducir aspectos ajenos a la controversia. La **congruencia interna** exige que en la sentencia no se contengan consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.

Por tanto, si un órgano jurisdiccional, al resolver un juicio, introduce elementos ajenos a la controversia o resuelve más allá, o deja de resolver sobre lo planteado o decide algo distinto, incurre en el vicio de incongruencia de la sentencia, que la torna contraria a derecho. En apoyo a lo expuesto, se cita el siguiente criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Registro digital: 198165  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Común

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

Tesis: XXI.2o.12 K

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, agosto de 1997, página 813

Tipo: Aislada

SENTENCIA. CONGRUENCIA INTERNA Y EXTERNA.

El principio de congruencia que debe regir en toda sentencia estriba en que ésta debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí. El primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo, la interna. En la especie, la incongruencia reclamada corresponde a la llamada interna, puesto que se señalan concretamente las partes de la sentencia de segunda instancia que se estiman contradictorias entre sí, afirmándose que mientras en una parte se tuvo por no acreditada la personalidad del demandado y, por consiguiente, se declararon insubsistentes todas las promociones presentadas en el procedimiento por dicha parte, en otro aspecto de la propia sentencia se analiza y concede valor probatorio a pruebas que específicamente fueron ofrecidas y, por ende, presentadas por dicha persona; luego, esto constituye una infracción al principio de congruencia que debe regir en toda sentencia.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 261/97. Gabriel Azcárraga García. 5 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gonzalo Hernández Cervantes. Secretaria: Ma. del Rosario Alemán Mundo.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Volumen XI, Cuarta Parte, página 193, tesis de rubro: "SENTENCIAS, CONGRUENCIA DE LAS."

Ahora bien, tratándose de sentencias dictadas en juicios del orden civil, como es el caso, el principio de congruencia se encuentra previsto en el artículo **105** del Código Procesal Civil en vigor, que dispone lo siguiente:

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Seraffín.

**ARTICULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. **Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes** con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Del precepto aludido, se desprende que las sentencias deben ser congruentes no sólo consigo mismo, sino también con la litis, tal como haya quedado establecida en la etapa oportuna. Así, la sentencia definitiva, no debe distorsionar o alterar lo pedido o lo alegado en la defensa, sino que debe ocuparse de las verdaderas pretensiones de las partes, sin introducir o restar cuestión alguna que no se hubiere reclamado, ni condenar o absolver a alguien que no fue parte en el procedimiento.

En el caso, se sostiene la ilegalidad de la sentencia reclamada, toda vez que, la A quo, en el considerando V, en la parte que interesa sostuvo lo siguiente:

*"Por otra parte, atendiendo a la prestación contenida en el inciso C, toda vez que quedó acreditado incumplimiento de pago de crédito materia del presente asunto por parte de los demandados \*\*\*\*\* coma en su carácter de deudor principal y \*\*\*\*\* en su carácter de deudor solidario, desde el día treinta y uno de*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*agosto de dos mil veintiuno, es procedente condenar a dichos demandados al pago de intereses moratorios a partir de que incurrieron en mora, por haberlo así pactado en la cláusula séptima, del capítulo segundo sobre el reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria materia de estudio con más razón del **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) ANUAL**, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por concepto de intereses moratorios más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para el efecto formule la parte actora."*

Del contenido de dicha porción, del mencionado considerando V, se aprecia que la A quo, fundó y motivó la sentencia recurrida en lo que en la especie se menciona, sin advertir lo pactado por las partes en la cláusula séptima de la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* pagina \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\*, en representación del Licenciado \*\*\*\*\*, que contiene el Contrato de Compraventa con Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, en la cual, convinieron las partes lo siguiente: "**Séptima.** *En caso de que "EL ACREDITADO" no realice oportunamente a "EL INSTITUTO" algún pago del crédito objeto de este contrato, pagara a este, **interés moratorio a razón del 2.5 % (dos punto cinco por ciento) mensual** sobre el saldo insoluto del crédito..."*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

Empero, contrario a lo que sostiene la Juez de Origen, de la cláusula séptima contenida en escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\* pagina \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\*, en representación del Licenciado \*\*\*\*\*, que contiene el Contrato de Compraventa con Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, es distinto a lo condenado en la sentencia recurrida; lo anterior, corrobora lo incongruente de la sentencia reclamada, ya que se estableció un interés diverso al pactado por las partes, que obra en el primer testimonio del acto jurídico que dio origen al presente juicio; lo que evidencia que lo sentenciado es ajeno a la litis, aunado a que de las prestaciones solicitadas por la parte actora, se desprende lo siguiente:

*"c) La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% quincenal o bien el **2.5% mensual** sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el día 31 de agosto del 2021, así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, conforme al incidente de liquidación que mi representado formule en su oportunidad."*

En este orden, lo planteado por la A quo, es incongruente con la litis, en razón de que, del



TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

análisis de la cláusula séptima que realiza es en función de la escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* pagina \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\* , en representación del Licenciado \*\*\*\*\* , que contiene el Contrato de Compraventa con Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, la cual, no guarda relación con lo resuelto por el Juez de origen, asimismo, con la litis planteada por la parte actora; por ende, debió considerar lo que obra en autos al momento de emitir la sentencia definitiva correspondiente. Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Registro digital: 168546  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Común  
Tesis: VI.2o.C. J/296  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Octubre de 2008, página 2293  
Tipo: Jurisprudencia

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Seraffín.

cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Al respecto, se establece que las leyes deben ser interpretadas con base en los principios constitucionales, entendidos éstos como las prescripciones esenciales que de manera expresa o tácita están contenidas en la Carta Magna; por tanto, el principio de supremacía constitucional no es sólo un parámetro de validez normativo, sino también un parámetro de interpretación.

Lo que se materializa en la exigencia relativa a que las normas ordinarias deben ser interpretadas conforme a los preceptos de orden fundamental; de tal forma que, ante la pluralidad de posibilidades de interpretación, se elija la que mejor se ajuste a lo dispuesto en la Constitución Federal; ello, a efecto de permitir la efectividad de los derechos humanos reconocidos en aquélla. En ese tenor es dable aplicar en lo conducente, el criterio de la tesis de jurisprudencia siguiente:

Registro digital: 2021943  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Décima Época

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

Materias(s): Constitucional, Laboral  
Tesis: I.14o.T. J/5 L (10a.)  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 77, Agosto de 2020, Tomo VI, página 5948  
Tipo: Jurisprudencia

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA, DEBIDO PROCESO Y MOTIVACIÓN ADECUADA. SON DERECHOS HUMANOS QUE LAS JUNTAS LABORALES TRANSGREDEN AL INCUMPLIR CON LA EXHAUSTIVIDAD Y CONGRUENCIA DEL LAUDO. Dichos derechos humanos de carácter procesal se violan en forma simultánea en atención al principio de interdependencia, previsto en el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuando la autoridad jurisdiccional responsable en materia laboral es omisa en determinar o pronunciarse en forma integral sobre alguna prestación o reclamación de carácter laboral contenida y acreditada mediante pruebas o presunciones legales en la demanda por parte del trabajador, toda vez que: 1) se resuelve en forma incompleta la litis (tutela judicial efectiva); 2) se omite o se valoran en forma fragmentada las pruebas relacionadas con la respectiva pretensión omitida contenida en la demanda (debido proceso laboral); y, 3) ello genera que el laudo sea incongruente por contener un pronunciamiento incompleto que afecta, en consecuencia, en forma injustificada las prestaciones o derechos laborales reclamados en demérito del trabajador (motivación adecuada), lo cual contraviene los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 8 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.  
DÉCIMO CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

En este orden, lo planteado por la A quo, es incongruente con la litis planteada, en razón del análisis que realiza respecto del considerando V, asimismo, atendiendo a que es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Seraffín.

puntos resolutiveos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutiveos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

En consecuencia, como lo advierte el recurrente, el resolutiveo séptimo, también es incongruente al ser un resultado directo de la parte considerativa de la sentencia que se recurre, toda vez que, la parte considerativa, rige a los resolutiveos, de lo que se infiere que, todo aquello que se determine en la parte considerativa, se reflejará en la parte resolutivea. Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

Registro digital: 184403  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Común  
Tesis: XX.1o. J/62  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Abril de 2003, página 1026  
Tipo: Jurisprudencia

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

SENTENCIA. LOS CONSIDERANDOS DE ÉSTA, RIGEN A LOS RESOLUTIVOS Y SIRVEN PARA INTERPRETARLOS.

Cuando existe discrepancia entre un considerando de una sentencia y un resolutivo de la misma, debe entenderse que los considerandos rigen a los resolutivos y sirven para interpretarlos; y, por ende, los argumentos de la sentencia, por sí mismos, no causan agravios al quejoso, cuando éstos no han conducido a la ilegalidad de la resolución reclamada.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.

Ahora bien, en razón de lo anterior y atendiendo a que en todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia se refiere a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.

Este Cuerpo Colegiado, estima que, ha quedado debidamente acreditada la prestación contenida en el inciso c, del escrito inicial de demanda, atendiendo al análisis adecuado, del contenido de la escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* pagina \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\* de la

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

\*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, Licenciado \*\*\*\*\* , en representación del Licenciado \*\*\*\*\* , que contiene el Contrato de Compraventa con Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, **en específico, de la cláusula séptima**, del Capítulo Segundo del reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria, documental a la cual le fue concedido valor probatorio pleno, al contener los requisitos establecidos por la ley y no haber sido impugnada por las partes; y conforme a lo dispuesto por los artículos **55, 56 y 57** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos que establecen:

**ARTICULO 55.-** ACTOS JURIDICOS REDACTADOS CON CLARIDAD. Si los términos de un acto jurídico son claros y no dejan duda sobre la intención del autor o autores del mismo, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente del autor o autores del acto jurídico, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más acorde con la naturaleza y objeto del acto jurídico.

**ARTICULO 56.-** GENERALIDAD DE LOS TERMINOS DEL ACTO JURIDICO. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un acto jurídico, no deberán entenderse incluidos en él estipulaciones distintas y casos o cosas diferentes de aquellos sobre los que el autor o autores del acto jurídico se propusieron comprender.

Si alguna cláusula de un acto jurídico admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

adecuado para que produzca los efectos jurídicos que las partes se propusieron.

**ARTICULO 57.-** CONGRUENCIA E INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS DEL ACTO JURIDICO. Las cláusulas de los actos jurídicos deberán interpretarse de manera congruente y conjunta las unas con las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los actos jurídicos, o de los términos empleados en los mismos.

Advirtiendo que el acto jurídico en cuestión, es claro y no deja duda sobre la intención de los autores del mismo, por lo que, se estará al sentido literal de sus cláusulas, interpretándose de manera congruente y conjunta las unas con las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Por lo que, respecto de los intereses moratorios, establecidos por las partes y contenidos en la prestación comprendida en el inciso C, toda vez que, quedó acreditado el incumplimiento de pago de crédito, materia del presente asunto, por parte de los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor solidario, desde el día treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, es procedente condenar a dichos demandados al pago de intereses moratorios a partir de que incurrieron en mora, por haberlo así pactado

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

en la **cláusula séptima**, del **capítulo segundo** sobre el **reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria**, materia de estudio, a razón del **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) MENSUAL**, y que de acuerdo con lo petitionado por la parte actora asciende a **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.)**, por concepto de intereses moratorios más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para el efecto formule la parte actora.

Sin eludir, que dichos intereses moratorios pactados, no incurren en usura, ya que los parámetros de los intereses tanto ordinarios como moratorios, que se establecen en los contratos de crédito que se celebran, son revisados y autorizados por diversos organismos reguladores como son la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Banco de México y la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros; razón por la que se afirma, que las tasas de intereses que se encuentran pactadas en el presente contrato, están autorizadas, o cuando menos no prohibidas por las instancias gubernamentales señaladas.



TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

Advirtiéndolo, que, la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; se basa en la tasa TIIE, o la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, que es una tasa que ha sido emitida por el Banco de México, en mil novecientos noventa y seis y su idea es poder establecer un parámetro interbancario, que represente las condiciones del mercado. En la actualidad, la tasa TIIE es un gran referente a la hora de analizar los créditos bancarios o en general, porque de ella se desprende un panorama más amplio sobre las cotizaciones de las tasas de interés que establecen los bancos del país.

En este sentido, la tasa TIIE de veintiocho días, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho (fecha de la suscripción del acto jurídico), tiene distintos plazos y calculada por el Banco de México, con base en cotizaciones presentadas por las instituciones de banca múltiple a través de una encuesta diaria que muestra las condiciones del mercado de dinero valuado en moneda nacional, se encontraba a valor del 8.1150% mensual. El cual, se reproduce para mejor comprensión del asunto.

**Histórico de TIIE 28 DÍAS:**

DÍA	VALOR
27-09-2018	8.1150%

TC. - 90/2022-15.  
Exp No.- 309/2021-1.  
Actor. - \*\*\*\*\*.  
Demandada. - \*\*\*\*\*.  
Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
RECURSO: APELACIÓN.  
Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Seraffín.

Fuente: Diario Oficial de la Federación, Histórico indicadores.<sup>1</sup>

Datos que se traen al presente juicio, al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones realizadas por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, organismo constitucional encargado de regular el sistema financiero y como se puede apreciar de los datos que ofrece el Banco de México, el indicador económico denominado Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, vigente en la época de la suscripción del acto jurídico en estudio, se encontraba aún más bajo que los parámetros establecidos por dicha institución.

Lo anterior es así, atendiendo a que se considera que subjetivamente no lesiona el patrimonio de la demandada el interés pactado por las partes, al ser acorde en relación a la publicación del Banco de México, respecto de los indicadores económicos para la tasa del costo porcentual promedio, los cuales no son excesivos ni usurarios, ni implican una explotación del hombre por el hombre, ni colocan a la parte demandada en una situación de vulnerabilidad o desventaja en relación con la parte actora.

## **VI.** Atento a lo anterior, esta Sala

---

1

<https://sidof.segob.gob.mx/historicoIndicadores?indicador=165&fechaInicio=27-08-2018&fechaFin=28-09-2018>

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

Resolutoria, estima que al haber sido calificado el agravio analizado precedentemente en una parte como **fundado**, en consecuencia, se **MODIFICA** el sentido de la sentencia de **ocho de febrero de dos mil veintidós**, pronunciada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, únicamente, por cuanto hace a su resolutive **SÉPTIMO**, quedando intocados los resolutive PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO, OCTAVO Y NOVENO, debiendo quedar en los siguientes términos:

*"PRIMERO. - Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos del Considerando I de la presente resolución.*

*SEGUNDO. - La parte actora \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* probó la acción que dedujo en contra de los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor solidario, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;*

*TERCERO.- Se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, y se concluye que la parte actora \*\*\*\*\* , reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en Vigor, en términos de los*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*razonamientos expresados en el considerando V de este fallo.*

*CUARTO. - Se declara vencido anticipadamente el contrato de contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, celebrado el veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho materia del presente asunto.*

*QUINTO. Se CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.) por concepto de suerte principal (capital vencido).*

*SEXTO.- Se CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad, al pago del INTERÉS ORDINARIO a razón del 6% (SEIS POR CIENTO) ANUAL, no cubiertos hasta la vigencia del citado contrato, es decir, hasta la fecha de emisión del presente fallo, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.), sin que haya lugar a condenar al pago de la actualización de dicho interés hasta el pago total del adeudo como lo solicita la accionante, al ya no generarse tal actualización, en los términos precisado esta sentencia.*

***SÉPTIMO.*** *Se condena a \*\*\*\*\* , al pago de INTERESES MORATORIOS a partir de que incurrieron en mora, por haberlo así pactado en la cláusula séptima, del Capítulo Segundo sobre el Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria materia de estudio, a razón del **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) MENSUAL**, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.), por concepto de intereses moratorios, más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto formule la parte actora.*

*OCTAVO.-Se ordena requerir a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de INTERESES MORATORIOS para que en el plazo legal de CINCO DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de dicho importe, apercibidos que de*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*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, acorde a lo previsto por el numeral 707 del Ordenamiento Legal antes invocado.*

*NOVENO. - Se CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* al pago de INTERESES MORATORIOS, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y al haber sido el presente adverso al mismo.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. -..."**

**VII.-** Por otra parte, no se hace especial condena en costas por no actualizarse los supuestos previstos por el artículo 159 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos **105, 532** fracción **I, 535** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y, se;

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** - Esta Segunda Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente recurso de apelación.

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

**SEGUNDO.** - Se **MODIFICA** el sentido de la sentencia de **ocho de febrero de dos mil veintidós**, pronunciada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, únicamente, por cuanto hace a su resolutive **SÉPTIMO**, quedando intocados los resolutive PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO, OCTAVO Y NOVENO, debiendo quedar en los siguientes términos:

*"PRIMERO. - Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos del Considerando I de la presente resolución.*

*SEGUNDO. - La parte actora \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\* probó la acción que dedujo en contra de los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de deudor solidario, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;*

*TERCERO.- Se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la \*\*\*\*\* Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, y se concluye que la parte actora \*\*\*\*\* , reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en Vigor, en términos de los razonamientos expresados en el considerando V de este fallo.*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*CUARTO. - Se declara vencido anticipadamente el contrato de contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, celebrado el veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho materia del presente asunto.*

*QUINTO. Se CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.) por concepto de suerte principal (capital vencido).*

*SEXTO.- Se CONDENA a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad, al pago del INTERÉS ORDINARIO a razón del 6% (SEIS POR CIENTO) ANUAL, no cubiertos hasta la vigencia del citado contrato, es decir, hasta la fecha de emisión del presente fallo, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.), sin que haya lugar a condenar al pago de la actualización de dicho interés hasta el pago total del adeudo como lo solicita la accionante, al ya no generarse tal actualización, en los términos precisado esta sentencia.*

***SÉPTIMO.** Se condena a \*\*\*\*\* , al pago de INTERESES MORATORIOS a partir de que incurrieron en mora, por haberlo así pactado en la cláusula séptima, del Capítulo Segundo sobre el Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria materia de estudio, a razón del **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) MENSUAL**, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.), por concepto de intereses moratorios, más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto formule la parte actora.*

*OCTAVO.-Se ordena requerir a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de INTERESES MORATORIOS para que en el plazo legal de CINCO DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de dicho importe, 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, acorde a lo previsto por*

TC. - 90/2022-15.  
 Exp No.- 309/2021-1.  
 Actor. - \*\*\*\*\*.  
 Demandada. - \*\*\*\*\*.  
 Juicio. - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
 RECURSO: APELACIÓN.  
 Ponente. - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

*el numeral 707 del Ordenamiento Legal antes  
 invocado.*

*NOVENO. - Se CONDENA a los demandados  
 \*\*\*\*\*, al pago de INTERESES  
 MORATORIOS, al pago de gastos y costas del  
 presente juicio, por tratarse de sentencia  
 condenatoria, de conformidad con lo dispuesto  
 por el artículo 158 del Código Procesal Civil  
 vigente en el Estado de Morelos, y al haber sido  
 el presente adverso al mismo.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y  
 CÚMPLASE. -..."**

**TERCERO.** - No se hace especial condena  
 en costas por no actualizarse los supuestos previstos  
 por el artículo 159 del Código Procesal Civil del Estado  
 de Morelos.

**CUARTO.** - Con testimonio de esta  
 resolución, devuélvanse los autos al juzgado de  
 origen y en su oportunidad archívese el presente toca  
 como asunto concluido.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y  
 CÚMPLASE.**

**A S I**, por unanimidad, lo resolvieron y  
 firman los Ciudadanos Magistrados que integran la  
 Segunda Sala del Primer Circuito del Honorable  
 Tribunal Superior de Justicia del Estado Libre y  
 Soberano de Morelos, Maestro en Derecho **CARLOS  
 IVÁN ARENAS ÁNGELES**, Presidente de Sala;  
 Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS**,  
 Integrante y Maestra en Derecho **GUILLERMINA**



**TC.** - 90/2022-15.  
**Exp No.**- 309/2021-1.  
**Actor.** - \*\*\*\*\*.  
**Demandada.** - \*\*\*\*\*.  
**Juicio.** - ESPECIAL HIPOTECARIO.  
**RECURSO:** APELACIÓN.  
**Ponente.** - Magda. Guillermina Jiménez Serafín.

**JIMÉNEZ SERAFÍN**, Integrante y Ponente en este asunto; ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO**, quien da fe.

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil número **90/2022-15**, del expediente **309/2021-1.GJS.** irg. erlc.