



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

**Yautepec de Zaragoza, Morelos, tres de diciembre
de dos mil veintiuno.**

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **218/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, por conducto de su Apoderado Legal *********, contra *********, radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos y;

R E S U L T A N D O

1. Presentación de demanda. Por escrito presentado el **diecisiete de marzo de dos mil veinte**, ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el que por razón de turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de *********, demandó en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** de *********, las siguientes prestaciones:

"... PRESTACIONES

A).- Se demanda como SUERTE PRINCIPAL el pago de la cantidad de \$359,450.20 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 20/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes dos conceptos:

a) La cantidad de \$348,793.30 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 30/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE al día 17 de Diciembre de 2019, derivado del contrato estipulado en el capítulo Tercero,

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

el ***** y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

b) La cantidad de **\$10,656.90 (DIEZ MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 90/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por CONCEPTO AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS al día 17 de Diciembre de 2019, derivado del contrato estipulado en el capítulo ***** y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

B).- El pago de la cantidad de **\$11,748.42 (ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 42/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS**, generados al día 17 de Diciembre de 2019, más los Intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula ***** del contrato estipulado en el capítulo *****, el *****, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

C).- El pago de la cantidad de **\$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE GASTOS DE COBRANZA**, generadas al día 17 de Diciembre de 2019, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula ***** del contrato estipulado en el capítulo *****, el *****, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

D).- El pago de la cantidad de **\$224.00 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)** cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE GASTOS DE COBRANZA Y OTROS, generadas al día 17 de Diciembre de 2019, más los que se sigan generando hasta la total conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula ***** del contrato estipulado en el capítulo Tercero, el *****, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

E).- El pago de la cantidad de **\$1,592.06 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS** generados al día 17 de Diciembre de 2019, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula *****, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del Crédito.



F).- La declaración de VENCIMIENTO ANTICIPADO del *****de fecha *****.

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

Manifestó como hechos los que contiene su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias por economía procesal; exhibiendo los siguientes documentos: copia certificada de la escritura pública número ***** , relativa al Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado por la *****al promovente; primer testimonio de la escritura pública número ***** , que contiene el Contrato ***** que celebraron *****con la parte demandada *****; así como un estado de cuenta certificado por la ***** , facultada por la parte actora al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, de fecha **veinticuatro de febrero de dos mil diecisiete** e invocó el derecho que consideró aplicable al juicio.

2. Admisión de demanda. Por auto de **ocho de septiembre de dos mil veinte**, una vez subsanada la prevención respectiva, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada *****; para que, dentro del plazo legal de **CINCO DÍAS**, produjera contestación a la demanda entablada en su contra y señalara domicilio procesal dentro de esta Localidad, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le

PODER JUDICIAL

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

surtirían sus efectos por medio del Boletín Judicial, y toda vez que su domicilio se encuentra fuera de la competencia de este juzgado se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia competente de la *****, a efecto de emplazarla, haciéndole de su conocimiento que a partir de la entrega de la cédula hipotecaria quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura debieran considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, a quien se le requirió para que al momento del emplazamiento, indicara si era su deseo contraer la obligación de Depósito Judicial, haciéndole saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo que se le confirió, así como las penas en que incurren los depositarios infieles, por lo que en caso de manifestar su negativa, se tendría a la parte actora como tal; **requiriéndose** a la parte actora y demandada para que designaran perito valuador de su parte, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo o el perito designado no aceptara el cargo, se le tendría por conforme con el dictamen que emita el perito designado por este Juzgado, teniendo por designado como perito en materia de valuación de este Juzgado al Licenciado *****.

3. Emplazamiento a la parte demandada. El **catorce de octubre de dos mil veintiuno**, se emplazó y corrió traslado a la parte demandada *****, por conducto del secretario actuario adscrito al juzgado exhortado.



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

***** ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

4. Emplazamiento al acreedor hipotecario. Con fecha **seis de noviembre de dos mil veinte**, a través de exhorto, se emplazó al acreedor hipotecario *****.

5.- Citación para sentencia. Por auto de **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por perdido el ***** , para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose turnar los presentes autos para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDOS

I. Competencia. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos es competente para conocer y fallar en **definitiva** el presente asunto sometido a su consideración en término de lo establecido por el numeral 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, el cual establece:

“...Artículo 34. Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: (...) II. El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas...”.

Aunado a que de la cláusula *****de las **CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS** del contrato base de la presente acción, la parte demandada y actora, respectivamente se sometieron entre otros a los Tribunales y Leyes en el lugar en donde se ubique el inmueble hipotecado.

Y toda vez que el inmueble materia del presente juicio se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción de este Juzgado, esta Juzgadora 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 a la Suscrita Juzgadora 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. Procedencia de la vía. 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 la Juzgadora 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:

"...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



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

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 testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad...”.

En este orden de ideas, la vía elegida por la parte actora, Licenciado *****, en su carácter de Apoderado Legal de *****, es la procedente toda vez, que del escrito de demanda, se advierte que la parte actora, pretende el pago del préstamo garantizado mediante hipoteca, en términos del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre la parte actora como acreditante y la demandada como acreditado, según la documental pública exhibida por la parte actora, en la que consta la celebración del contrato antes precisado, instrumento notarial que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; documental que tiene pleno valor y eficacia probatoria de conformidad con lo dispuesto por los artículos 437 fracción III y 491 del Código Adjetivo Civil en vigor. En

tales circunstancias, al estar reunidos todos y cada uno de los requisitos previstos por el numeral 623 y 624 transcritos en líneas anteriores, se confirma la procedencia de la vía.

III. Análisis de la legitimación. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el 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



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

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, "legitimatío 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 aquella que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio...”

Bajo esta tesitura, tenemos que la legitimación activa de la parte actora y la legitimación pasiva de la parte demandada se encuentran debidamente acreditadas en el presente juicio; en efecto, la parte actora exhibió en su escrito inicial de demanda, por conducto de su apoderado legal, copia certificada de la escritura pública número *****, relativa al Poder General otorgado por la *****actora al promovente; así como el **primer** testimonio de la escritura número *****, la cual contiene entre otros el Contrato ***** celebrado por ***** con la demandada *****; así como un estado de cuenta certificado por la Contadora Pública *****, facultada por la parte actora al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, fechado el mismo día; documentales a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, las cuales no fueron objetadas por la parte contraria y con las que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de la demandada en el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 191 del Código Procesal Civil, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

IV. Estudio de la acción principal. En seguida, se procede al estudio de la acción ejercitada por la parte actora *****, por conducto de su Apoderado Legal, quien demandó en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** de *****, las prestaciones referidas al inicio de la presente resolución, las que se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

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 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, que establece:

"...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 de la ley adjetiva de la materia, 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..."

En el particular, para acreditar su acción, la actora cumplió con lo dispuesto por el artículo 624 de la Ley

citada, al exhibir el documento base de la acción, consistente en el **primer** testimonio de la escritura pública número *****, que contiene el *****a que celebraron *****, debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. bajo el folio electrónico inmobiliario número *****; así como un estado de cuenta certificado por la *****, facultada por la parte actora al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve.**

Documentales, que al no haber sido impugnadas por la parte demandada y, la primera al ser además de carácter indubitadamente público, se les confiere pleno valor y eficacia probatoria, en razón de que no fueron objetadas por la parte demandada *****, en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Bajo este contexto, en concepto de la Suscrita Juzgadora, se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales mencionados con antelación, ya que en efecto obra en autos el Contrato ***** celebrado por *****, con *****, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, escritura Pública que se exhibe en el primer testimonio y segundo en su orden, misma que contiene entre otros actos el Contrato de *****, que celebran por una parte “*****e *****”; documental de la cual se desprende del apartado de cláusulas financieras concretamente de la **Primera** que *****, otorgó un crédito a favor de la aquí parte demandada cuyo monto equivalente a ***** , garantizando la deudora el pago del crédito



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor del Instituto del *****, así como de *****, esto según lo estipulado en la **cláusula** ***** del capítulo cuarto denominada constitución de garantía hipotecaria, respecto del inmueble identificado como *****; documental de la cual se desprende de su **cláusula** ***** que el acreditado se obliga a pagar a ***** los intereses y demás prestaciones derivadas del contrato, en el domicilio de ésta o de cualquiera de las sucursales en un plazo máximo de diez años contados a partir de la firma de dicho instrumento, mediante ciento veinte pagos mensuales y consecutivos; de igual forma en la **cláusula** ***** se pactó como costos, comisiones, tasas de interés y cat, y en particular respecto del pago de *****, más el impuesto al valor agregado (I.V.A.) por concepto de gastos de cobranza por cada mensualidad no pagada o por pagos incompletos; así en la **cláusula** ***** se consensó respecto de los intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa anualizada del 9.75% (NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO), a partir de la firma del instrumento en comento; asimismo, en la **cláusula** ***** se obligó el acreditado a contratar un seguro a elección de ésta, con cobertura de daños, vida y desempleo, mismo que deberá mantenerse vigente hasta la fecha de terminación del contrato que nos ocupa; documental que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada no compareció a Juicio, no obstante de haber sido debidamente notificada y emplazada la misma, es factible concederle pleno valor y eficacia probatoria, lo anterior, conforme a las reglas de la lógica

y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; por lo que, en esta tesitura y toda vez que en la cláusula *****del otorgamiento de crédito, se convino que el ***** , podrá dar por vencido anticipadamente el contrato, si el acreditado: **“...b).- Si deja de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este Contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven de este Contrato...”**; y tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato original, ya que de la certificación contable exhibida por la parte actora se desprende que dejó de cumplir la demandada con sus obligaciones de pago a partir del mes de septiembre de dos mil diecinueve, arrojando un adeudo total al **diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve**, de **\$374,414.68 (TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CATORCE CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS 68/100 M.N.)**, por los conceptos siguientes: la cantidad de **\$359,450.20 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 20/100 M.N.)**, que comprende la cantidad de **\$348,793.30 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 30/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE** y la cantidad de **\$10,656.90 (DIEZ MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 90/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO AMORTIZACIÓN DE CAPITAL VENCIDAS**; la cantidad de **\$11,748.42 (ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL 42/100 M.N.)**, por



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

concepto de pago de **los intereses ordinarios** generados; la cantidad de **\$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **gastos de cobranza**, generados; la cantidad de **\$224.00 (DOSCIENTOS VIENTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **por concepto de IVA de gastos de cobranza**, generados; la cantidad de **\$1,592.06 (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **por concepto de primas de seguros**, la cual en términos de lo establecido por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, se le otorga pleno valor y eficacia probatoria al no haber sido objetada la misma, en términos de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, de la cual se advierte que la parte demandada dejó de cubrir sus pagos puntualmente.

En tal virtud, se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por *********, por conducto de su Apoderado Legal; consecuentemente: **se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a la parte demandada *******, por *********, en virtud del incumplimiento de pago, conforme a lo estipulado en la cláusula ********* del contrato de apertura de crédito base de la acción; en consecuencia, **se condena** a *********, a pagar a *********, la cantidad de **\$359,450.20 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 20/100 M.N.)**, que comprende la cantidad de **\$348,793.30 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 30/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE** y la cantidad de

\$10,656.90 (DIEZ MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 90/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO AMORTIZACIÓN DE CAPITAL VENCIDAS**, por concepto de **suerte principal**, calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, lo anterior en base a la certificación de adeudos que emite la Contadora facultada por *********, y acorde a lo establecido en la cláusula ********* de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción.

V. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **B)**, que reclama la parte actora *********, y atendiendo al incumplimiento de pago de la parte demandada *********, en términos de la cláusula ********* del contrato base de la presente acción, es procedente **condenar** a la demandada *********, a la cantidad de **\$11,748.42 (ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL 42/100 M.N.)**, por concepto de pago de **los intereses ordinarios** generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, lo anterior en base a la certificación de adeudos que emite la Contadora facultada por la institución actora, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VI. Respecto a la prestación marcada con el inciso **C)**, que reclama la parte actora *********, y atendiendo al incumplimiento de pago de la parte demandada



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

***** , en términos de la cláusula ***** del contrato base de la presente acción, es procedente **condenar** a la demandada ***** , a la cantidad de **\$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **gastos de cobranza**, generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, lo anterior en base a la certificación de adeudos que emite la Contadora facultada por la institución actora, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VII. Tocante a la prestación marcada con el inciso **D)**, que reclama la parte actora ***** , y atendiendo al incumplimiento de pago de la parte demandada ***** , en términos de la cláusula ***** del contrato base de la presente acción, es procedente **condenar** a la demandada ***** , a la cantidad de **\$224.00 (DOSCIENTOS VIENTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **por concepto de IVA de gastos de cobranza**, generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, lo anterior en base a la certificación de adeudos que emite la Contadora facultada por la institución actora, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

VIII. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **E)**, que reclama la parte actora ***** , y atendiendo al incumplimiento de pago de la parte demandada ***** , en términos de la cláusula

*****del contrato base de la presente acción, es procedente **condenar** a la demandada *********, a la cantidad de **\$1,592.06 (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **por concepto de primas de seguros**, generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, lo anterior en base a la certificación de adeudos que emite la Contadora facultada por la institución actora.

IX. Finalmente, respecto a la prestación marcada con el inciso **G)**, se condena a la parte demandada *********, al pago de gastos y costas del presente juicio, de conformidad en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal en vigor para el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

Concediéndole a la demandada 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.

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



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

Judicial de la Federación, la cual textualmente establece:

"...JUICIO HIPOTECARIO, REQUISITOS DE PROCEDENCIA DEL. Conforme a lo establecido en el artículo 528 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Zacatecas, para que proceda el juicio hipotecario deben reunirse los siguientes requisitos: 1) Que el crédito conste en escritura pública; 2) Que sea de plazo cumplido; 3) Que la escritura pública sea primer testimonio; y 4) Que la misma esté debidamente registrada. De ahí que la base esencial para que prospere en juicio la vía hipotecaria, es la existencia en escritura pública de un crédito con garantía hipotecaria...."

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 Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos es competente para conocer y resolver en **definitiva** 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; y, la parte demandada *********, no comparecieron a juicio, siguiéndose este en su rebeldía; en consecuencia;

TERCERO. Se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario concedido a la parte demandada ********* por *********, en virtud del incumplimiento de

pago, conforme a lo estipulado en la cláusula el contrato de apertura de crédito base de la acción.

CUARTO. Se condena a *********, a pagar a *********, la cantidad de **\$359,450.20 00/100 M.N. (TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESO 0/100 M.N.)** por concepto de **suerte principal**, calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, lo anterior en base a la certificación de adeudos que emitió la Contadora facultada por la institución actora, y acorde a lo establecido en la cláusula ********* de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria con base a los razonamientos expuestos en la parte considerativa.

QUINTO. Se **condena** a la demandada *******Z**, al pago de la cantidad de **\$11,748.42 (ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL 42/100 M.N.)**, por concepto de pago de **los intereses ordinarios** generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en base a los razonamientos expuestos en la parte considerativa.

SEXTO. Se **condena** a la demandada *********, al pago de la cantidad de **\$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **gastos de cobranza**, generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NÚMERO: 218/2020

VS.

ESPECIAL HIPOTECARIO
SEGUNDA SECRETARIA

de sentencia en base a los razonamientos expuestos en la parte considerativa.

SÉPTIMO*****, a la cantidad de **\$224.00 (DOSCIENTOS VIENTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **por concepto de IVA de gastos de cobranza**, generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en base a los razonamientos expuestos en la parte considerativa.

OCTAVO. Se **condena** a la demandada *********, al pago de la cantidad de **\$1,592.06 (MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de pago de **por concepto de primas de seguros**, generados y calculados al día **diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve**, con base a los razonamientos expuestos en la parte considerativa.

NOVENO. Se condena a la parte demandada *********, al pago de gastos y costas del presente juicio, de conformidad en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal en vigor para el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. Se concede a la parte demandada ********* 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

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

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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. A S Í, lo resolvió en **definitiva** y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARTHA RAQUEL ROGEL RIVERA**, con quien actúa y que da fe.

EMF/Melr.

En el "Boletín Judicial" numero _____
correspondiente al día _____ de _____
<u>2021</u> , se hizo la publicación de ley. Conste.
En fecha _____ de _____
<u>2021</u> , a las doce del día surtió sus efectos la notificac
a que alude la razón anterior. Conste.

*

*