



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; a ocho de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **392/2016**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Licenciada *********, ********* y ********* en su carácter de Apoderados Legales del **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS** contra ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, radicado en la Primer Secretaría, y;

RESULTANDO:

1.-Mediante escrito presentado el dos de febrero de dos mil dieciséis, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, y remitido ese mismo día, que por turno le correspondió conocer a este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos *********, ********* y ********* en su carácter de Apoderados Legales del **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, demandaron en la Vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, el pago de 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 SEPTIMA inciso "f)", de acuerdo a lo que manifestamos en el hecho número ocho del presente escrito.

2.- El pago de la cantidad de \$298,749.84 (DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 84/100 M.N), como total del adeudo, calculado hasta el día 4 de NOVIEMBRE de 2016, derivado de los conceptos que a continuación se menciona:

a) La cantidad de **\$186,661.35 (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 35/100 M.N)**, por concepto de suerte principal (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contadora Publica *****, con número de cedula profesional 3907325, en su carácter de jefa del Departamento de Programación, Evaluación y Seguimiento del organismo que represento con cifras al día 4 de NOVIEMBRE de 2016, misma que se anexa al presente escrito

b) La cantidad de **\$67,011.73 (SESENTA Y SIETE MIL ONCE PESOS 73/100 M.N)**, 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 **\$36,076.76 (TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS PESOS 76/100 M.N)** que comprende los intereses moratorio pactados a razón del 1.25% quincenal o bien el 2.5% mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el día 4 de Noviembre del 2016, 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.

Haciendo una relación de hechos y fundamentos de derecho que consideraron aplicable al caso, anexaron los documentos en que fundaron el ejercicio de su acción, de lo cual todo se da por íntegramente reproducido en obvio de repeticiones innecesarias, como si a la letra se insertasen.

2.-Por auto dictado el dos de diciembre de dos mil dieciséis, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta expidiéndose las cédulas hipotecarias correspondientes, haciendo entrega de un tanto a las partes, ordenándose su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Entidad Federativa, así como emplazar a los demandados



PODER JUDICIAL

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

***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, para que el plazo legal de **CINCO DIAS** produjeran la contestación a la demanda entablada en su contra; así mismo se tuvo por designado al arquitecto **Aurelio Toledo Velasco** como perito valuador de este juzgado ordenándose hacerle saber de su cargo para los efectos de aceptación y protesta del mismo; se tuvo como perito de la parte actora en materia de valuación al Arquitecto ***** y se requirió a la actora designara perito en la materia apercibiéndole que en caso de no hacerlo el avalúo se perfeccionaría con el dictamen rendido por el perito de este Juzgado.

3.- Mediante auto de veinte de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo a la actora por hechas sus manifestaciones y en atención a las mismas se le tuvo haciendo la aclaración del inciso b), en el que menciono que el interés pactado es a razón del 8% anual sobre saldos insolutos generados, procediéndose hacer la aclaración respectiva.

4.- En fechas dos y tres de marzo de dos mil veintiuno, la acturaria de la adscripción emplazo a los demandados *****, en su carácter de deudor solidario y a ***** en su carácter de deudor principal.

5.- El nueve de junio de dos mil veintiuno y atenta a la certificación secretaria de la cual se desprende que ha transcurrido en exceso el plazo legal concedido a la parte demandada para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se les tuvo por perdido el derecho que pudo haber ejercitado para dar contestación a la misma, ordenándose que las posteriores notificaciones aun las de carácter personal le surtieran sus efectos por medio de Boletín Judicial, que se edita en esta Ciudad.

6.- En acuerdo de treinta de noviembre de dos mil veintiuno y en términos del artículo 632 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado de Morelos, por así permitirlo el estado actual de los autos, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se pronuncia ahora al tenor siguiente, y;

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

I. **Competencia.** Que este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 24, 25, 26 fracción I y 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en **la cláusula DECIMO CUARTA del CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA,** exhibido como documento base de la acción, en donde las partes pactaron someterse para la



PODER JUDICIAL

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

interpretación y cumplimiento de los actos jurídicos contenido en el instrumento, a las leyes y tribunales competentes de los Tribunales del Primer Distrito Judicial en el Estado.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el ordinal 25 de la Ley Adjetiva Civil invocada que señala que: *"Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano judicial del mismo género correspondiente"*; por lo tanto y toda vez que el numeral 1671 del Código Civil en vigor, establece que: *"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes"*; por tanto, al haberse sometido las partes de manera expresa en el documento basal a esta Jurisdicción, en tal contexto a este Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio.

II.- Análisis de la vía. Por cuestión de sistemática jurídica, en segundo término, se procede al estudio de la **PROCEDENCIA DE LA VÍA** elegida por el actor dentro del presente procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal de orden público que el Juez de primer grado debe estudiar de oficio en todos los casos, previo al análisis de la *litis* planteada.

Lo anterior es así, puesto que el análisis de las acciones solo puede llevarse a efecto si el juicio es

procedente en la **vía** escogida por el actor, pues de no serlo, el Juez está impedido para resolver sobre las acciones planteadas; sin que sea óbice a lo anterior, que exista un auto inicial en el que se admitió la demanda en la vía propuesta, o bien que la parte demandada no hubiese opuesto la excepción respectiva, pues el supuesto consentimiento de los gobernados no implica que la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Lo anterior, acorde con lo sostenido por la Primera Sala del nuestro Máximo Tribunal, cuyo rubro y texto es el siguiente:

Época: Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXI, Abril de 2005
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 25/2005
Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica



PODER JUDICIAL

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

establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

En este orden de ideas, la parte actora ejercitó juicio contra ***** en su carácter de deudor principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, solicitando en la **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA**, el vencimiento anticipado conforme al **CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, el pago del pago de capital vencido, intereses ordinarios y moratorios; al efecto, el Código de Procedimientos Civiles, Libro Quinto, título Primero, capítulo V, del Juicio Especial Hipotecario advierte en sus artículos 623 y 624 lo siguiente:

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

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente

Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

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

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

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

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

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero."

De los anteriores preceptos legales se desprenden los casos en los cuales se deberá tramitar en la vía hipotecaria un asunto, esto es, todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación que la hipoteca garantice.

De igual forma, se establecen los requisitos para que sea procedente el juicio hipotecario siendo estos, que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y **que la escritura pública en la que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

Ahora bien, como se desprende del libelo inicial de demanda las pretensiones reclamadas en el



PODER JUDICIAL

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

presente juicio son el vencimiento anticipado conforme al **CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, el pago del pago de capital vencido, intereses ordinarios y moratorios referentes a un contrato de mutuo garantizado mediante una hipoteca, así mismo dicho contrato se encuentra en una escritura pública número *********, otorgada ante la Fe de la Notaria Publica número uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado, el día seis de diciembre de dos mil seis, consta es primer testimonio y está debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

III. Legitimación. En principio se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser esta un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan al suscrito a su estudio aún de oficio.

Al efecto, el precepto **191** del Código Procesal Civil en vigor establece entre otras cosas:

“Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley...”

Al respecto es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

La legitimación de la parte actora se encuentra acreditada con el Testimonio de la escritura número *****, de fecha seis de diciembre de dos mil seis, pasada ante la Fe del Licenciada **MARINELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ**, Notaria Pública Número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado, en el cual se hace constar **A).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran por una parte como "VENDEDORA" la Señora ***** y por la otra parte el



PODER JUDICIAL

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

Señor ***** como comprador y **B) EL CONTRATO DE MUTO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que celebran por una parte como MUTUANTE, el **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, a quien en lo sucesivo se le denominara como el “**INSTITUTO**”, representado por el Ingeniero ***** , Director General del propio “**INSTITUTO**”, como **MUTUARIO**, el señor ***** y la **Señora *******, como deudora Solidario respectivamente, misma que se encuentra debidamente Inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; documental que no fue impugnadas por la contraria, por lo que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 442, 444** y **491** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; de las que se deducen tanto la **legitimación activa en el proceso de la parte actora** para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la **legitimación pasiva de la demandada** en el presente juicio. Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

De igual manera, los ***** , ***** y ***** , para justificar el carácter de apoderados legales de la actora “**INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS**

TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS, con el que comparecen en el presente juicio, exhibieron copia debidamente testimonio de la escritura número *****, volumen *****, de seis de mayo de dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Licenciado **GREGORIO ALEJANDRO GÓMEZ MALDONADO**, Notario Pública número uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado, del cual se desprende que **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, representando por la Ciudadana *****, en su carácter de Directora General de dicho Instituto, otorga el poder Especial a favor de *****, y *****, y ***** entre otros, por lo tanto, se encuentran facultados para promover a nombre de su representante el presente juicio; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437** y **491** de la legislación adjetiva civil antes citada.

IV. Estudio de la acción. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por *****, y ***** en su carácter de Apoderados Legales del **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes demandaron de ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, las prestaciones ya anteriormente citadas, y que en este



PODER JUDICIAL

apartado se tiene por reproducidas en obvio de repeticiones.

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

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

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

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

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

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. *Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.*

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.

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

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

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

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

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

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

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

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero."

Por su parte los demandados ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, como consta en autos, fueron emplazados, y no obstante que se encontraban debidamente emplazados a juicio, dichos



PODER JUDICIAL

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

demandados no comparecieron ante este Juzgado para deducir sus derechos **dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto**, por tal motivo se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de dos de diciembre de dos mil dieciséis, siguiéndose el presente juicio en su **rebeldía**, omitiendo con ello comparecer a juicio, para hacer valer defensa alguna a su favor o hacer pago de lo reclamado, por lo que de conformidad a las reglas del artículo **368** del Código Procesal Civil en vigor, se presumen que acepta los hechos de la demanda; teniéndose únicamente como prueba el **documento base de la acción consiste en la Escritura Pública número *******, *********, de fecha seis de diciembre de dos mil seis, pasada ante la Fe del Licenciada **MARINELA DEL CARMEN GÁNDARA VÁZQUEZ**, Notaria Público Número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado, valorada en el considerando III de esta resolución, documental a la que le fue concedido valor probatorio pleno, al contener los requisitos establecidos en la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, el que contiene entre otros actos jurídicos el **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron los demandados ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, sobre el

bien inmueble identificado como *****, en la que otras cosas, se desprende que **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, otorgo en calidad de mutuo la cantidad de **\$256,000.00 (doscientos cincuenta y seis mil pesos 00/100 M.N)** a favor de los hoy demandados, y otorgando los demandado en su calidad de deudores el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda e hipoteca en primer lugar en favor de la acreedora respecto de la propiedad respecto del bien identificado como *****, el cual se encuentra debidamente Inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; bajo el registro *****.

Ahora bien, del documento basal se desprende que fue celebrado a plazo cumplido, tal y como se pactó en la **cláusula tercera**, del citado contrato, en la que se estipuló que:

*“...**TERCERA.-** EL “MUTUATARIO” se obliga a pagar a “EL INSTITUTO” la cantidad mutuada, en un plazo de quince años, (360 trescientos sesenta abonos quincenales) contados a partir de la fecha de la firma del presente contrato, mediante exhibiciones quincenales de \$1,345.50 (MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CINCUENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA NACIONAL), en la que queda comprendidos tanto capital como interés ordinarios, debiendo cubrir la primera exhibición la quincena siguiente ala fecha de firma del presente instrumento...”*

Y en la cláusula **SEXTA** se constituyó como **garantía hipotecaria** en primer lugar a favor del **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**,



PODER JUDICIAL

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

sobre el bien inmueble relacionado en los antecedentes de ese contrato, que es el identificado como ***** , con las superficie, medidas y linderos ahí establecidos, los cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Así también, se aprecia que se encuentran reunidos los extremos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva civil citada, ya que consta de la escritura en estudio, en la parte última, que la misma es **primer testimonio** y que se encuentra registrada la misma ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha de ingreso el ***** , así también dicha documental contiene en la cláusula **séptima**, se estipuló que la acreedora podría dar por **vencido anticipadamente** y en la cláusula **sexta**, se estableció la garantía puntual y preferente constituyéndose hipoteca en primer lugar y grado sobre el bien inmueble identificado como ***** .

Cumplíendose con ello los requisitos establecidos en el artículo **624** de la Ley adjetiva Civil vigente, siendo aplicable la siguiente tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Novena Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, tomo: XV, Enero de 2002, Tesis: I.3o.C.256 C, Página: 1306, bajo el siguiente rubro y texto:

"...ESPECIAL HIPOTECARIO. SU PROCEDENCIA NO RADICA EN QUE EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA SEA O NO DE CARÁCTER EJECUTIVO, SINO QUE SE EJERCITE CON BASE EN UN TÍTULO QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. El juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria. No obstante ello, no debe confundirse el juicio especial hipotecario con el juicio ejecutivo, ya que se trata de procedimientos autónomos y distintos, regulados cada uno en forma independiente por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus capítulos III y II, respectivamente, del título séptimo intitulado "De los juicios especiales y de la vía de apremio", confirmándose así la naturaleza especial de ambos juicios. De ahí que conforme a las normas que rigen los juicios especiales hipotecarios, se deduce que no necesariamente éstos se fundan en un título que trae aparejada ejecución, esto es, en un título ejecutivo, ello sin que se descarte la posibilidad de que así sea, cuando la garantía hipotecaria se haya constituido en un documento de esa naturaleza. En efecto, conforme al segundo párrafo del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que proceda el juicio en la vía especial hipotecaria es requisito indispensable lo siguiente: que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil. De tales requerimientos no se deduce que el documento en que conste el crédito deba tener el carácter de título ejecutivo, pero tampoco lo prohíbe. Por tanto, puede o no ser ejecutivo el documento en el que conste el crédito garantizado con hipoteca y conforme al cual se pretenda promover juicio en la vía especial hipotecaria, siempre y cuando satisfaga los requerimientos anteriormente señalados. Por ende, lo determinante para que proceda el juicio especial hipotecario no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino en que se ejercite con base en un título que cumpla los requerimientos previstos en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Bajo ese contexto, la norma establecida en el artículo 443, fracción I, del código invocado, no es esencial al juicio especial hipotecario, ya que esa norma prevé el presupuesto necesario para la procedencia de un juicio ejecutivo, y que es precisamente la que se funde en un documento que tenga aparejada ejecución; previniendo como tal, entre otros, la primera copia de una escritura expedida por el Juez o el notario ante quien se otorgó. Para la procedibilidad del juicio especial hipotecario ha



PODER JUDICIAL

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

de atenderse, ante todo, a lo establecido en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. **En tales condiciones, para que proceda el juicio especial hipotecario no necesariamente ha de fundarse en un título ejecutivo ni, por tanto, en la primera copia de una escritura pública...**"

De igual forma, apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente:

"CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se

presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones".

Asimismo, consta en autos la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la certificación del **estado de cuenta** que presenta la parte actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, suscrito por la Licenciada *********, Contadora Publica, encargada de la Jefatura de contabilidad del **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, visible de la foja 8, de los presentes autos, mediante el cual expide estado de cuenta correspondiente de los demandados ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, relativo al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, contenido en la escritura de mérito, en el cual muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo, conforme al esquema financiero pactado con dicha institución de crédito, al **ocho de noviembre de dos mil dieciséis**, en el que se contempla el adeudo total, importe otorgado, saldo de capital, intereses ordinarios y moratorios derivadas del crédito, cuadro de aplicación de los pagos efectuados por el cliente (cifras expresadas en pesos), cuadro de análisis de capital (cifras expresadas en pesos), y cuadro de los intereses ordinarios (cifras expresadas en pesos),



PODER JUDICIAL

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

conteniendo la firma de quien lo expide, quien cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, del cual ***** en su carácter de deudor principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, **dejaron de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo** cubrir el pago correspondiente a dicho crédito a partir del mes de noviembre de dos mil dieciséis y, por lo tanto, en dicha documental se señala que ***** en su carácter de deudor principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, **tienen a su cargo un saldo deudor**, al haber dejado de pagar en tiempo, la cantidad que en forma quincenal se comprometieron en instrumento base de la acción, desde la citada fecha, desprendiéndose así, entre otros rubros, que el monto de la deuda por concepto de saldo insoluto es por la cantidad total de **\$289,749.84 (DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 84/100 M.N.)**, generados y calculados al cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, monto pecuniario que no fue objetado por la demandada, al no haber comparecido a juicio, siguiéndose el juicio en su rebeldía, no obstante de que se encontraba debidamente notificada; en consecuencia es procedente otorgarle eficacia probatoria para acreditar en primer término el incumplimiento de la

demandada y el saldo resultante a cargo de ésta, conforme a lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado. Actualizándose con ello uno de elementos que establece el artículo **624 fracción II** del ordenamiento legal citado.

Es aplicable el contenido de la Tesis Jurisprudencial: 1a./J. 1/95, Página: 95, Tomo I, Mayo de 1995, Materia: Civil, Novena Época, Registro: 200482, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo tenor literal es el siguiente:

"ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE. Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución."

Asimismo es aplicable la tesis **Jurisprudencial** I.3o.C.114 C, Página 2120, Número de Registro 160301, Materia Civil, Libro V, Febrero de 2312, Tomo 3, Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,



PODER JUDICIAL

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro y texto siguiente:

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

En mérito de lo anterior, y de las pruebas antes valoradas, desprendiéndose de autos que los demandados ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, no justifican haber realizado pagos a partir de la fecha en que el actor señala la mora; por tal motivo, y al haber convenido las partes en la cláusula **séptima**, en la que se estipuló que la Mutuante **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito reclamado y exigir de inmediato en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el **CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, entre otros supuestos si la parte demandada **dejaba de pagar uno de los pagos quincenales a que se obligó en dicho contrato** y, por todo lo antes expuesto permite al Juzgador considerar que los demandados ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, expresa su conformidad a los términos en que se realizaba el contrato en estudio, teniendo el conocimiento de las condiciones en que se pactaba, al constar en autos que los términos del contrato son claros y no han dejado duda sobre las intenciones de los contratantes, ya que no deben entenderse de su contenido cuestiones diferentes a la voluntad de las partes, sino al sentido literal de sus cláusulas del contrato, por ser la voluntad la Ley Suprema en los



PODER JUDICIAL

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

contratos, como lo disponen los artículos **1671¹** y **1700²** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia y ante los razonamientos jurídicos señalados con anterioridad, y al no haber oposición por parte de los citados demandados a las prestaciones que les reclama el actor, y no habiendo justificado haber realizado pago alguno fehacientemente, toda vez que la parte demandada no compareció a juicio a oponer defensas y excepciones de su parte, por lo tanto, al no cumplir ***** en su carácter de deudor principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, con los pagos pactados en el documento base de la acción como consta en autos, ya que **no existe más excepción que la de pago**, le asiste el derecho a la parte actora para promover el presente juicio y tener por acreditadas las pretensiones que dedujo en contra del demandado de mérito, al haberse cumplido con las exigencias, de los preceptos legales que sirven de fundamento para resolver el fondo del presente asunto, y por los razonamientos esgrimidos en líneas precedentes **se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y**

¹ ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

² ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

GARANTIA HIPOTECARIA, por parte de ***** en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, **y se concluye que la parte actora INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, quien compareció a juicio por conducto de sus Apoderados Legales Licenciados *********, ********* y *********, reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en consecuencia **se DECLARA PROCEDENTE la acción intentada por la parte actora INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, en contra de ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, reclamada por el actor, marcada como **1)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, **teniéndose por vencido anticipadamente el CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado el **seis de diciembre de dos mil seis**, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones quincenales por parte de la demandada de mérito, **condenándose** a ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, **al pago de la cantidad de la \$186,661.35 (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 35/100 M.N)**, por concepto de capital vencido del crédito, generado y calculado al día **cuatro de noviembre de dos mil dieciséis**.



PODER JUDICIAL

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

De igual forma, **se condena** a la parte demandada ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, al pago de la cantidad de **\$67,011.73 (SESENTA Y SIETE MIL ONCE PESOS 73/100 M.N)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, generados al **cuatro de noviembre de dos mil dieciséis**, calculados conforme a la tasa de intereses pactada en el contrato basal de la presente acción, los cuales están calculados atento al contenido del estado de cuenta certificado exhibido en autos, **más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule en los términos pactados en el contrato base de la acción.**

Así también **se condena** a la parte demandada ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, al pago de la cantidad de **\$36,076.76 (TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS PESOS 76/100 M.N)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, generados al **cuatro de noviembre de dos mil dieciséis**, calculados conforme a la tasa de intereses pactada en el contrato basal de la presente acción, los cuales están calculados atento al contenido del estado de cuenta certificado exhibido en autos, **más los intereses que se sigan devengando hasta la**

conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule en los términos pactados en el contrato base de la acción.

Por lo tanto, se **CONCEDE ******* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, para dar **cumplimiento voluntario** a esta resolución el plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles que comenzará a correr una vez que cause ejecutoria éste fallo y se les **apercibe** que en caso de no dar cumplimiento voluntario a la misma, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto hágase pago a la parte actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS.**

Ahora bien y de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a ********* en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, se les **CONDENA** al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 18, 34 fracción II, 96, 101, 104, 105, 106, 179, 191, 501, 505, 623, 624 de la Legislación Adjetiva Civil invocada y se;

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

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

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 II de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de sus apoderados legales Licenciados *****, *****, y *****, si probaron su acción que dedujeron contra de los demandados ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, quiénes 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 INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, por parte de los demandados ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, **y se concluye que la parte actora INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS**, quien compareció a juicio por conducto de sus Apoderados Legales Licenciados *****, *****, y *****, 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 IV de este fallo, por lo tanto;

CUARTO.- Se tiene por vencido anticipadamente el **CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado entre las partes el seis de diciembre de dos mil seis, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones quincenales por parte de los demandados de mérito.

QUINTO.- Se **CONDENA** a ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, **al pago de la cantidad de la \$186,661.35 (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 35/100 M.N)**, por concepto de capital vencido del crédito, generado y calculado al día **cuatro de noviembre de dos mil dieciséis**.

SEXTO.- Se **condena** a la parte demandada ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, al pago de la cantidad de **\$67,011.73 (SESENTA Y SIETE MIL ONCE PESOS 73/100 M.N)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, generados al **cuatro de noviembre de dos mil dieciséis**, calculados conforme a la tasa de intereses pactada en el contrato basal de la presente acción, los cuales están calculados atento al contenido del estado de cuenta certificado exhibido en autos, **más los intereses que se sigan devengando hasta la**



PODER JUDICIAL

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

conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule en los términos pactados en el contrato base de la acción.

SÉPTIMO.- Así también **se condena** a la parte demandada ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, al pago de la cantidad de **\$36,076.76 (TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS PESOS 76/100 M.N)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, generados al **cuatro de noviembre de dos mil dieciséis**, calculados conforme a la tasa de intereses pactada en el contrato basal de la presente acción, los cuales están calculados atento al contenido del estado de cuenta certificado exhibido en autos, **más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que se formule en los términos pactados en el contrato base de la acción.**

OCTAVO.- Se **CONCEDE** a ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, para dar **cumplimiento voluntario** a esta resolución el plazo legal de **CINCO DÍAS** hábiles que comenzará a correr una vez que cause ejecutoria éste fallo, y se le **apercibe** al mismo, que en caso de no dar cumplimiento voluntario a la misma, se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su

producto hágase pago a la parte actora **INSTITUTO DE CREDITO PARA LOS TRABAJORES AL SERVICIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS.**

NOVENO.- Se **CONDENA** a ***** en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario, 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.

DECIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así, en definitiva lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien legalmente actúa y da fe.