



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, quince de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **258/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, radicado en la **Tercera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el **diez de agosto de dos mil veintiuno**, la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, demandó en la vía Especial

Hipotecaria contra [REDACTED],
acreditada y [REDACTED], deudora
solidaria, las siguientes prestaciones:

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

2.- El pago de la cantidad de \$819,503.43 (OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS TRES PESOS 43/100 M.N), como total adeudado, calculado hasta el 30 de noviembre de 2020, derivado de los conceptos que a continuación se mencionan:

a) La cantidad de \$496,582.02 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 02/100 M.N), por concepto de suerte principal (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], en su carácter de Jefa del Departamento de Contabilidad del Organismo que represento con cifras al 30 de noviembre de 2020, misma que se anexa al presente escrito.

b) La cantidad de \$290,392.51 (DOScientos NOVENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 51/100 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 \$32,528.90 (TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 90/100 M.N), que comprende a los intereses moratorios pactados a razón de 1.25% quincenal o bien el



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

2.5% mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el 30 de noviembre de 2020, 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...".

2.- **Admisión demanda.** Por auto de **diez de agosto de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a las demandadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, para que, dentro del plazo de **cinco días**, dieran contestación a la demanda entablada en su contra; emplazamiento que tuvo verificativo el dieciocho de octubre de dos mil veintiuno.

3.- **Preclusión plazo demandadas.** Por auto de **treinta de noviembre de dos mil veintiuno**, a petición de la parte actora, y toda vez, que las demandadas no emitieron contestación a la demanda entablada en su contra, se les tuvo por precluido su derecho para hacerlo; ergo, por así permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar los autos, para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

I.- **Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.*¹

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

“...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.

Por su parte, el artículo 25 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

“... Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente.”

En consecuencia, desprendiéndose del apartado

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

de la cláusula décima octava, que las partes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato basal de la acción, se sujetaron a esta jurisdicción expresamente, dado que establecieron someterse a los tribunales del Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, por lo que, resulta inconcuso que esta autoridad jurisdiccional es competente para conocer y zanjar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantiza, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- **Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa) de la parte actora persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: *"...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada..."*.

Por su parte, nuestro máximo tribunal de la nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende: la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular para hacerlo valer. Así, la legitimación *ad procesum* es requisito *sine qua non* para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la impetrante, persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal.

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o terceros interesados; es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa a la copia certificada de

la escritura pública [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Tres, de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de México, de **quince de abril de dos mil diecinueve**; la cual contiene el Poder para Pleitos y Cobranzas, que otorga la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su representante legal, a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], entre otros.

Documental la de mención, que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la accionante, dado que de ella se desprende la personería jurídica con que cuenta el apoderado legal mencionado, para representar y defender en juicio las prerrogativas jurídicas de la moral actora, ello, en virtud del poder que le fue otorgado a su favor, acreditándose irrefutablemente que [REDACTED] [REDACTED] es el representante legal de la moral demandante; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los ordinales 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación *ad causam* (o en la causa) activa y pasiva de la partes contrincantes en el presente asunto, se arguye que ésta se encuentra debidamente acreditada; siendo



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

menester referir que la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; ésta, consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la accionante estará legitimado en la causa cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde; la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva, lo que en el presente caso nos atiende.

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam*, activa y pasiva de las partes que contienden en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto es, con la documental pública relativa a la escritura pública [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Uno, y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de **veintitrés de junio de dos mil quince**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el **diecinueve de agosto de dos mil quince**, bajo el folio [REDACTED]*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED]

██████████ ██████████, acreditada y ██████████ ██████████
████████████████████, deudora solidaria.

Documental pública la de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ergo, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte accionante y demandados respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, desprendiéndose que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente a la parte demandada ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, acreditada y ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, deudora solidaria, quien resulta ser el obligada frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte actora se encuentra legitimada en la causa, toda vez, que ejercita un derecho que realmente le corresponde, frente a la parte obligada por la ley, que en la especie lo es, el demandado.

Documentales públicas las de comento, a las cuales se les otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

formalidades prescritas por la ley, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

Establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

*"...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..."*²

Por su parte, el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

² ARTICULO 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.

*"... 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..."*³

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

"...No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el

³ 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.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...".⁴

El arábigo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, indica:

"...Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa... Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...".⁵

Asimismo, para efectos de realizar una resolución bien argumentada, se apunta lo que la Doctrina establece al respecto:

⁴ ARTÍCULO 632.- No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

⁵ ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.

El Doctrinario Eduardo Pallares establece respecto del Juicio Hipotecario lo siguiente:

"...El juicio hipotecario en general, es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de aplicación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general. Características del juicio hipotecario. Es un juicio sumario ejecutivo, que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago del crédito cuando la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende de la vía hipotecaria. Como todo juicio ejecutivo, tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca. Procede del interdicto cuasi-serviana del derecho romano, mediante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagar con sus productos. "Dos son las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinecio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la causi serviana; por lo que, también se llama Serviana útil (1., m. pr., y 8-2 de pig. 1. l. C. de pre.). Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común".⁶

IV. **Preludio.** Así también, la demandante persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los**

⁶ Eduardo Pallares, *DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, PORRÚA, México 2005. P 496.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos, por conducto de su apoderado legal, arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expuso el accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

V.- **Estudio cuestión planteada.** Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la demandante persona moral intitulada **Instituto de**

Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos, por conducto de su apoderado legal, al hacer las narradas manifestaciones de su libelo génesis de demanda, ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Esto es así, dado que en efecto obra en autos la documental pública relativa a la escritura pública [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público Uno, y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de **veintitrés de junio de dos mil quince**, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el **diecinueve de agosto de dos mil quince**, bajo el folio [REDACTED]*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del**

⁷ 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.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Gobierno del Estado de Morelos, por conducto de su apoderado legal, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria.

Documental pública la de comento, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria, que la acreedora hipotecaria, otorgó un crédito a favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, por la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), por concepto de saldo capital.

Crédito otorgado a las demandadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, que la deudora destinó para el pago de la compra de un bien inmueble, garantizando la deudora del pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de la acreedora ahora parte actora; consistente en el bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Municipio de Jiutepec en el Estado de Morelos, con las siguientes superficies medidas y colindancias: Superficie: 194 m2 50 cm. **Al noreste:** En dieciséis metros sesenta y tres centímetros con lote uno; **Al Sureste:** En nueve metros con ochenta y ocho centímetros, con lote dos; **Al noroeste.** En doce metros, con área verde de su

área común; **Al noreste:** En diez metros nueve centímetros con calle [REDACTED]

Documental pública la aludida, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; amén de que no fue impugnada, ni objetada en su contenido, en razón de que la parte demandada [REDACTED], acreditada y [REDACTED], deudora solidaria, omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra; no obstante encontrarse debidamente emplazadas a juicio; ergo, es factible concederle valor probatorio; teniéndose por acreditado **el primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado de Morelos.

De esa guisa, toda vez que la parte actora demandó como prestación la contenida en el número "1", del capítulo de pretensiones lo siguiente: "El pago de la cantidad de \$819,503.43 (OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS TRES PESOS 43/100 M.N), como total adeudado, calculado hasta el 30 de noviembre de 2020, derivado de los conceptos que menciona. Lo anterior derivado del **VENCIMIENTO ANTICIPADO PLAZO PARA EL PAGO DEL CREDITO**, conforme a la cláusula **Novena inciso f)**, del apartado



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARÍA, en virtud de que el ahora demandada ha incurrido en el incumplimiento a lo establecido, consistente en la falta de pago puntual de diversas amortizaciones, del contrato base de la acción tal.

En atención a lo anterior, debe decirse que el apoderado legal de la parte actora, para justificar el saldo correspondiente al concepto de referencia, exhibió el certificado de adeudos, signado por la Contadora [REDACTED], Jefa de Contabilidad del **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, con fecha de emisión **dos de diciembre de dos mil veinte**, el cual contiene los conceptos y los montos que reclama, como: capital vencido, interés ordinario, intereses moratorios a razón de 1.25%; documento que si bien no fue objetado ni impugnado por la parte contraria, también lo es, que este es insuficiente para acreditar los saldos que corren a cargo de las deudoras hipotecarias, esto es por el monto total a pagar por la cantidad de **\$819,503.43 (OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS TRES PESOS 43/100 M.N)**, calculado hasta el treinta de noviembre de dos mil veinte.

Lo anterior dado que no se reflejan las aplicaciones de las operaciones aritméticas establecidas en el contrato basal de la acción, ni consideró la aplicación de los pagos en la forma establecida por ambas partes

en la cláusula tercera del contrato materia de juicio; en consecuencia, toda vez que en el caso concreto el certificado de adeudo que anexó la parte actora, con fundamento en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito sería apto y suficiente para determinar la liquidez del concepto que refiere, en tanto sea ajustado a lo pactado en el documento basal, hipótesis que como se motivó en líneas anteriores, no sucede en el caso concreto; pero tomando en cuenta que el documento fundatorio de la acción real hipotecaria es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, no así el certificado de adeudo en cuestión, el cual es obligación de la suscrita examinar conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil; en esas condiciones, y al haberse acreditado **el segundo y tercer requisito** contenido en el artículo 624 fracciones II y III del Código Procesal Civil vigente en Morelos, toda vez que el contrato base de la acción puede anticiparse en su vencimiento acorde a lo pactado por las partes en el mismo, específicamente en la cláusula novena en donde las partes pactaron en la parte que interesa: *“que la parte actora podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y demás cantidades que deban pagarse, si la acreditada, dejara de cubrir a su vencimiento, dos o más pagos consecutivos o no a que se obliga en este contrato, en términos de la cláusula tercera y cuarta”*; y que éste se encuentra inscrito en el



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio [REDACTED]*, de **diecinueve de agosto de dos mil quince**; en consecuencia, resulta procedente la acción hipotecaria ejercitada por la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, lo anterior, en términos de la cláusula novena del Contrato base de la presente acción.

Por lo tanto, se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago de las mensualidades a que estaban obligadas las demandadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, tal como se advierte del certificado de adeudos expedido por la Contadora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Jefa de Contabilidad del **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, con fecha de emisión **dos de diciembre de dos mil veinte**; documental que si bien es cierto, no es exigible su presentación para la procedencia del juicio hipotecario, también lo es que no se justificó con medio de prueba fehaciente el saldo adeudado por la

demandada en el presente asunto, ya que el reclamado no se ajusta a lo dispuesto por las cláusulas del contrato basal de la acción, que difiere del contenido en el certificado de adeudos referido; en consecuencia, resulta procedente condenar a las demandadas **Rosa Isela Ortíz Juárez**, acreditada y [REDACTED], deudora solidaria, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en las cláusulas tercera, séptima y octava del contrato base de la acción así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

Sustentan el criterio anterior las tesis siguientes:

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



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

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. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta. Época: Novena Época. Registro: 200482. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 1/95.

CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, CONTRATO DE, CONSTITUYE EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO HIPOTECARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

De conformidad con los artículos 444 y 446 del ordenamiento citado, el juicio hipotecario tiene como finalidad obtener el pago o la prelación de un crédito hipotecario y una vez presentado el escrito de demanda, acompañado del contrato de crédito respectivo que reúna los requisitos legales, el Juez deberá admitirla, ordenar la expedición y registro de la cédula hipotecaria y que se corra traslado al demandado para que dentro de cinco días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere. De lo anterior se concluye que un juicio hipotecario el documento base de la acción lo constituye el contrato de crédito con garantía hipotecaria y no los títulos de crédito que en razón del crédito otorgado se suscribieron, por lo que basta con que se presente dicho contrato para que se considere procedente la vía ejercida en términos del numeral 446 citado.- No. Registro: 239,925, Tesis aislada, Materia Civil, Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 205-216 Cuarta Parte, Página: 59.- Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 89, página 67. Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO HIPOTECARIO. EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES EL CONTRATO EN QUE SE OTORGO EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CUYO PAGO SE RECLAMA Y NO LOS TÍTULOS DE CRÉDITO QUE POR TAL RAZÓN SE SUSCRIBIERON (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA)."

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS. Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca. Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Jesús Enrique Flores González. Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro: 192809, Instancia: Primera Sala Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/99 Página: 140.

JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996). Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará 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. Asimismo, los mencionados

dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable 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; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta. Contradicción de tesis 88/2000-PS. Entre las sustentadas por el Quinto y Décimo Primer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de mayo de 2001.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

*Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo. Tesis de jurisprudencia 80/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro: 188189
Instancia: Primera Sala, Jurisprudencias
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/2001 Página: 24.*

V. Por otra parte, en virtud que las partes pactaron el pago intereses ordinarios y moratorios, tal como se advierte de la cláusula séptima del contrato principal básico de la acción, la cual se tiene aquí por íntegramente reproducida, es procedente condenar a las demandadas [REDACTED], acreditada y [REDACTED], deudora solidaria, al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados y no pagados, en términos de las cláusula anteriormente mencionada, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

VI. Con relación al pago de gastos y costas reclamados por la parte actora, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente condenar a la parte

demandada [REDACTED], acreditada y [REDACTED], deudora solidaria, al pago de gastos y costas generados en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en la ejecución de sentencia.

Es aplicable al caso concreto que nos ocupa la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro:

GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.

literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

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

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, por conducto de su apoderado legal, acreditó el ejercicio de su acción y las demandadas [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], acreditada y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], deudora solidaria, no comparecieron a juicio pese a que fueron debidamente emplazadas.

TERCERO. Se declara procedente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la persona moral intitulada **Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado de Morelos**, concedido a favor de las demandadas [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], acreditada y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], deudora solidaria, derivado del Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado el **veintitrés de junio de dos mil quince**, exhibido como base de esta acción.

CUARTO. Se condena a las demandadas [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], acreditada y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], deudora solidaria, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su

representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en las cláusulas tercera, séptima y octava del contrato base de la acción; así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

QUINTO. Se condena a las demandadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados y no pagados, en términos de las cláusula séptima, del contrato base de la acción, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a las demandadas [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditada y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, al pago de gastos y costas generadas en el presente juicio, en razón de que el presente fallo le fue adverso a sus intereses, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución forzosa de sentencia.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 258/2021-3
ESPECIAL HIPOTECARIO

SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA AVILA MORALES**, con quien actúa y da fe.

MTGD

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