



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

Vs.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL HIPOTECARIO  
EXPEDIENTE 480/2021-1

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.

## SENTENCIA DEFINITIVA

Yautepec, Morelos, a veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver, en **DEFINITIVA**, los autos del expediente número **480/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por \*\*\*\*\* por conducto de sus Apoderados Legal, Licenciada \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, radicado en la **Primera** Secretaria; y,

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

**ANTECEDENTES.** Del escrito inicial y demás constancias que obran dentro de los autos del presente sumario, se desprende lo siguiente:

**1. PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado con fecha **seis de septiembre del dos mil veintiuno**, compareció la Apoderados Legal, Licenciada \*\*\*\*\* en su carácter de Apoderados legales de \*\*\*\*\* personalidad que acredita mediante la exhibición de la copia certificada del instrumento notarial **124,724**, de fecha 24 de julio de 2009, pasado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* Titular de la Notaría Pública número 137, del Distrito Federal, demandando en la vía **Especial Hipotecaria** de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, las siguientes prestaciones:

**a).** La declaración del **vencimiento anticipado** del crédito hipotecario concedido a \*\*\*\*\* en virtud del incumplimiento de pago presentado en la amortización correspondiente al 30 de abril de 2021 con base en la facultad concedida a mi representada, conforme a lo estipulado en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, vencimiento que se ejerce a partir del 01 de mayo de 2021.

**b).** Como **suerte principal** el pago de la cantidad de \*\*\*\*\*

**c).** El pago de los intereses ordinarios o normales devengados, causados a partir del mes de abril de 2021, fecha de incumplimiento de las obligaciones de pago, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, con base en lo pactado por las partes en las cláusulas **QUINTA** de contrato base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán, previa si condena, en ejecución de sentencia.

**d).** El pago de los intereses moratorios (perjuicios y/o indemnización moratoria), generados y no pagados desde el 01 de mayo de dos mil 2021, fecha en que se da por vencido anticipadamente el crédito según cláusulas **DÉCIMA SEGUNDA** del contrato base de la acción por haber incurrido en mora a partir de la amortización correspondiente al mes de abril de 2021, hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, en razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE), A 28 días que fija el Banco de México calculado a partir de la fecha en que se dio el vencimiento anticipado del crédito (01 de mayo 2021), por ser aplicable la citada tasa a los contratos de apertura de crédito, el cual se cuantificarán y liquidará previa su condena en ejecución de sentencia.

**e).** En su caso, el remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de mi representada y que corresponde al inmueble identificado como la casa marcada con el número 02 de la calle Paseo Xochicalco, construida sobre la manzana número **131**, lote **1**, del fraccionamiento Lomas de Cocoyoc, Sección Décima Octava del municipio de Atlatlahuacan, Estado de Morelos.

f). El pago de los gastos y costas que se origine con motivo del presente procedimiento.

Fundan su demanda en los hechos que en obvio de repeticiones innecesarias en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen e invocaron los preceptos de derecho que estimaron aplicables.

**2. ADMISIÓN DE DEMANDA.** Previo subsanación con fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía Especial Hipotecaria, ordenando emplazar y correr traslado a los demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garante hipotecarios, en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar al demandado para que en el plazo **DE CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de dar contestación señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó requerirle para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y que en caso de no aceptar dicho cargo, deberán quedar en depósito judicial de la persona que designe la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento. A efecto de proceder al avalúo de la finca hipotecada, se ordenó requerir a la parte demandada para que en el término de **tres días**, designara perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se tomara en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para el efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio; se tuvo por designado como perito valuador de **la parte actora al Ingeniero \*\*\*\*\*** y como perito valuador de éste Juzgado al **\*\*\*\*\***, a quien se ordenó hacer del conocimiento su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido.

**3. REGULARIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.** Por auto de fecha **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, atendiendo que, por error involuntario se designó como perito de la parte actora y la parte demandada al **Ingeniero \*\*\*\*\***, por lo que, en consecuencia de ello, este Órgano Jurisdiccional designó como perito de este Juzgado, a **\*\*\*\*\***.

**4. EMPLAZAMIENTO.** -Previo citatorio, en diligencias de **cinco de noviembre del dos mil veintiuno**, los demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garante hipotecarios, fueron emplazados a Juicio.

**5. DECLARATORIA DE REBELDÍA y CITACIÓN PARA SENTENCIA.** Por proveído del día **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial, a petición de la abogada patrono de la parte actora, se tuvo a los demandados, declarándosele la rebeldía en que incurrieron, al no haberse dado contestación a la demanda en tiempo así como en forma, por así permitir el estado



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

Vs.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL HIPOTECARIO  
EXPEDIENTE 480/2021-1

procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar a resolver los presentes autos para la dictar la resolución que en derecho corresponda; misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

### CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

**I. COMPETENCIA.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente por razón de territorio** para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos **18 y 34** fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en términos de la **CLAUSULA NOVENA** del Capítulo **Tercero** de las **CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS**, donde se estableció que las partes se someterían a la competencia de los Tribunales cuyo ámbito competencial abarcara a la ubicación del inmueble hipotecado a elección de la parte actora, teniendo que el bien raíz que funge como garantía se ubica en la ciudad de **Yautepec, Morelos**, por lo que este Juzgado es competente para conocer del presente asunto.

Respecto a la competencia por **materia**, la litis planteada es de carácter inminentemente civil, y el **grado** corresponde a Juzgados de Primera Instancia.

**II. LEGITIMACIÓN.** Antes de proceder al análisis de la cuestión debatida, resulta necesario analizar la **legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio.

Al respecto, cabe citar que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum en el juicio, en tanto que la legitimación pasiva es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que en la especie, se encuentra debidamente acreditada, al encontrarse glosada en autos la documental publica, **primer testimonio y primero en su orden** consistente en el **testimonio notarial** número **113, 498, libro 1,883, Año 2014**, pasado ante fe del Notario **\*\*\*\*\***, Titular de la Notaria Número ciento veintiuno del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, **en la que hace constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** celebrado con fecha **doce de agosto** del año **dos mil catorce**, por los apoderados de **\*\*\*\*\* como acreditante y por otra \*\*\*\*\*** en su carácter de acreditado y garante hipotecario con el consentimiento de su cónyuge **\*\*\*\*\***, como **obligada solidaria** y garante hipotecaria, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, bajo número **\*\*\*\*\*** por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva se encuentra plenamente acreditada en las presentes actuaciones.

Respecto de la **representación de la parte actora**, **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderada Legal, Licenciada **\*\*\*\*\***, justifico su personalidad en juicio a nombre y

representación de la actora con el Instrumento Notarial **124,724**, de fecha 24 de julio de 2009, pasado ante la fe del Licenciado **\*\*\*\*\***, Titular de la Notaria Pública número 137, del Distrito Federal.

Documentales referidas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan la apoderada legal que comparece en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo **dable concederles 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, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes en la causa, máxime que contiene poder General para pleitos y cobranzas que otorga a favor de los promoventes, documental con la cual se acredita el carácter de la accionante, para promover en representación de la institución referida con antelación.

Lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa, mismas que se analizará en el considerando siguiente.

**III. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Acorde con la sistemática jurídica establecida por los artículos **105 y 106** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, al no existir defensa o excepción pendiente de analizar, en razón de que los demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, **no contestaron la demanda instaurada en su contra ni opusieron defensas ni excepciones**, se analiza la acción real hipotecaria promovida por **\*\*\*\*\***, consistente en el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** previsto en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA** del Capítulo **Segundo** de las **CLÁUSULAS FINANCIERAS**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la acción, acto jurídico que fue celebrado con respecto del inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, en virtud de que los ahora demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, han incurrido en la causa de terminación anticipada señalado en la citada cláusula, que textualmente dice:

*".. DECIMA SEGUNDA En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él, y si en particular ocurriese cualesquiera de los siguientes eventos:*

*A). "SI EL ACREDITADO", deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato..."*

Al respecto, el artículo **2359** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

*"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."*



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

\*\*\*\*\*

Vs.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL HIPOTECARIO  
EXPEDIENTE 480/2021-1

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

*"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."*

Asimismo, el artículo **624** del mismo ordenamiento legal cita:

*"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 en 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 es 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."*

Así en el caso particular, se reúnen todos y cada uno de los requisitos mencionados para la procedencia del juicio Especial Hipotecario, toda vez que el Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, exhibido por la demandante como documento base de su acción, celebrado por una parte como acreditante la institución de crédito denominada \*\*\*\*\* y por la otra como acreditado y/o garante \*\*\*\*\*, **primer testimonio y primero en su orden** consistente en el **testimonio notarial** número **113, 498, libro 1,883, año 2014**, pasado ante fe del Notario \*\*\*\*\* Titular de la Notaria Número ciento veintiuno del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, antes Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, bajo número \*\*\*\*\* por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva se encuentra plenamente acreditada en las presentes actuaciones.

Documental pública que al ser de carácter indubitadamente público y no encontrarse desvirtuada con medio de prueba alguno, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos; de la cual se advierte de su contenido que en la **CLÁUSULA FINANCIERA, Capítulo Segundo, Segunda** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, se estipuló que en el banco concedía a los acreditados un crédito por la cantidad de \*\*\*\*\* contrato **que es de plazo cumplido** como se desprende de la **Cláusula Sexta (cláusulas financieras)**; además puede darse por vencido anticipadamente los plazos estipulados y exigirse desde luego la totalidad del importe del crédito ante cualquiera de las causales señaladas en dicho contrato, entre ellas ante la falta de pago de alguna de las amortizaciones.



Por otro lado, de la cláusula **DÉCIMA** de dicho contrato se desprende que la parte demandada garantizó el crédito antes referido con la hipoteca a favor del acreditante sobre **el bien inmueble identificado** como **\*\*\*\*\***, siendo el crédito otorgado por la promovente de plazo cumplido, en donde se obligó el deudor al cumplimiento de todas y cada una de sus cláusulas y al no haber cumplido con lo pactado se actualiza el derecho de la actora para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado.

En atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas, aceptando expresamente esa responsabilidad.

En ese, tenor y por sistemática jurídica se procede al análisis de la pretensión del accionante contenida en el inciso **a)** de su escrito inicial de demanda, consistente en la declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, toda vez que de su procedencia dependerá que las diversas pretensiones se puedan volverse exigible al demandado.

Así, en el presente caso, para acreditar su acción, la actora exhibió la escritura pública, **primer testimonio y primero en su orden** consistente en el **testimonio notarial** número **113, 498, libro 1,883, Año 2014**, pasado ante fe del Notario **\*\*\*\*\***, Titular de la Notaría Número ciento veintiuno del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, antes inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo número **\*\*\*\*\***, **en la que hace constar entre otros actos el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria** celebrado con fecha **doce de agosto** del año **dos mil catorce**, por los apoderados de **\*\*\*\*\* como acreditante y por otra \*\*\*\*\*** en su carácter de acreditado y garante hipotecario con el consentimiento de su cónyuge **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, como **obligada solidaria** y garante hipotecaria.

Documental que al no haber sido impugnada por los demandados y ser de carácter indubitablemente público, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

De igual manera se le confiere valor probatorio al **certificado contable** expedido por el Contador Público Facultado por la parte actora, **\*\*\*\*\***, al día **treinta y uno de julio del dos mil veintiuno**, en el que se hizo constar la falta de pago por parte del demandado a partir del día **treinta de abril del dos mil veintiuno**, por lo que, se encuentra precisado en forma más clara y concreta, el adeudo de los demandados que dio origen contable de las pretensiones aludidas por la parte actora; amén que dicha documental no se encuentra desvirtuada con medio probatorio alguno.

En atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo **624** del



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

\*\*\*\*\*

Vs.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL HIPOTECARIO  
EXPEDIENTE 480/2021-1

Código Procesal invocado, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas en los documentos exhibidos como base de la presente acción, aceptando expresamente esa responsabilidad.

Sin que escape a la óptica de esta juzgadora que, con fecha **dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno**, se tuvo por precluido el derecho a **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, al no haber comparecido a dar contestación a la demanda incoada en su contra, **teniéndoles por confesos de los hechos que dejaron de contestar**, esto es, los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda y en los que sustenta su pretensión especial hipotecaria; amén que los demandados no ofrecieron medio probatorio alguno que desvirtúe las documentales exhibidas por la parte actora, ni acreditaron haber dado cumplimiento con el pago convenido en el documento basal de la acción ejercitada.

En consecuencia, **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, no acreditaron haber dado cumplimiento con la obligación de pago contraída con la parte actora y que ahora se le reclama en la presente controversia, actualizándose **LA CAUSAL DE VENCIMIENTO ANTICIPADO** prevista en la **CLAUSULA NOVENA** del Capítulo **Tercero** de las **CLÁUSULAS GENERALES NO FINANCIERAS**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la acción.

**IV. VENCIMIENTO ANTICIPADO. SE DECLARA VENCIDO ANTICIPADAMENTE** .-En mérito de lo antes expuesto, se resuelve que el **\*\*\*\*\*** por conducto de su apoderada legal, justificó los hechos constitutivos de la acción que ejercitó contra de los demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, consecuentemente: **se declara vencido anticipadamente** el plazo convenido en el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, celebrado con fecha con fecha **doce de agosto** del año **dos mil catorce**, entre **\*\*\*\*\*** como acreditante y por otra **\*\*\*\*\*** en su carácter de acreditado y garante hipotecario con el consentimiento de su cónyuge **\*\*\*\*\***, como **obligada solidaria** y garante hipotecaria.

**V. CONDENA SUERTE PRINCIPAL**- Es procedente **CONDENAR** a **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, a pagar al **\*\*\*\*\*** o a quien sus derechos representen, la cantidad de la cantidad de **\*\*\*\*\***, por concepto de **suerte principal** del Crédito, generado y calculado al día **treinta y uno de julio del dos mil veintiuno**.

**VI. INTERESES ORDINARIOS. - SE CONDENA** a los demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, a pagar la cantidad que resulte, de **los intereses ordinarios o normales** devengados, causados a partir del **mes de abril de 2021 hasta el treinta y uno de julio del dos mil veintiuno**, con base en lo pactado por las partes en las cláusulas **QUINTA** de contrato base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán, en ejecución de sentencia, **más lo que se sigan generando hasta el pago de la suerte principal**, mismos que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

De conformidad con lo establecido por los numerales **689 al 694; 697** parte final del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos.

**VII. INTERESES MORATORIOS. SE CONDENA** a \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios a pagar la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, a partir del **mes de abril de 2021 hasta el treinta y uno de julio del dos mil veintiuno**, con base en lo pactado por las partes en las cláusulas **DÉCIMA SEGUNDA**, consistente en el concepto, por la falta de pago de las obligaciones asumidas por la parte demandada, esto es, la sanción por mora por no pagar en tiempo y forma, de acuerdo al contrato base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán, en razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE), A 28 días que fija el Banco de México calculado a partir de la fecha en que se dio el vencimiento anticipado del crédito (01 de mayo 2021), por ser aplicable la citada tasa a los contratos de apertura de crédito, en ejecución de sentencia, **más lo que se sigan generando hasta el pago total del adeudo**, mismos que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

De conformidad con lo establecido por los numerales **689 al 694; 697** parte final del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos.

**VIII. REMATE DEL BIEN DADO EN GARANTÍA.** Para tal efecto, se les concede a \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento al pago en términos del considerando **V** del presente fallo; en caso contrario, **procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.**

De conformidad con lo establecido por los numerales **737 al 756** del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos.

**IX. GASTOS Y COSTAS.** En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada **SE CONDENA** a \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **156, 157 y 158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,

Por lo anteriormente expuesto, con apoyo además en los artículos **96** fracción IV, **105, 106, 623** y demás aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, es de resolverse y así se:

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

**PRIMERO.** Este juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, además la vía hipotecaria de la incidencia, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

**SEGUNDO.** \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado legal, justificó los hechos constitutivos de la acción que ejerció contra los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, por las razones expuestas en el Considerando **III** de la presente resolución, en consecuencia:





PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

\*\*\*\*\*

Vs.

\*\*\*\*\*

ESPECIAL HIPOTECARIO  
EXPEDIENTE 480/2021-1

**TERCERO.** Es procedente **CONDENAR** a los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, a pagar al \*\*\*\*\* o a quien sus derechos representen, la cantidad de la cantidad de \*\*\*\*\* , por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** del Crédito, generado y calculado al día **treinta y uno de julio del dos mil veintiuno.**

**CUARTO.** Es procedente **CONDENAR** a los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, a pagar al \*\*\*\*\* o a quien sus derechos representen, la cantidad que resulte de **LOS INTERESES ORDINARIOS o normales** devengados, causados a partir del **mes de abril de 2021 hasta el treinta y uno de julio del dos mil veintiuno**, con base en lo pactado por las partes en las cláusulas **QUINTA** de contrato base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán, en ejecución de sentencia, **más lo que se sigan generando hasta el pago de la suerte principal**, mismos que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

De conformidad con lo establecido por los numerales **689 al 694; 697** parte final del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos.

**QUINTO.** Es procedente **CONDENAR** a los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, a pagar al \*\*\*\*\* o a quien sus derechos representen, la cantidad que resulte por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, a partir del **mes de abril de 2021 hasta el treinta y uno de julio del dos mil veintiuno**, con base en lo pactado por las partes en las cláusulas **DÉCIMA SEGUNDA**, consistente en el concepto, por la falta de pago de las obligaciones asumidas por la parte demandada, esto es, la sanción por mora por no pagar en tiempo y forma, de acuerdo al contrato base de la acción, mismos que se cuantificarán y liquidarán, en razón de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIEE), A 28 días que fija el Banco de México calculado a partir de la fecha en que se dio el vencimiento anticipado del crédito (01 de mayo 2021), por ser aplicable la citada tasa a los contratos de apertura de crédito, en ejecución de sentencia, **más lo que se sigan generando hasta el pago total del adeudo**, mismos que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

De conformidad con lo establecido por los numerales **689 al 694; 697** parte final del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos.

**SÉPTIMO. SE LE CONCEDE** a los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento al pago en términos del considerando **V** del presente fallo; en caso contrario, **procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.**

De conformidad con lo establecido por los numerales **737 al 756** del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos.

**OCTAVO. SE CONDENA** a los demandados \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditados y garantes hipotecarios, al pago de **LOS GASTOS Y COSTAS** originados en la presente instancia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **156, 157 y 158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,

**NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma en **DEFINITIVA** la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, **M. EN P.A.J. LIBRADA DE GUADALUPE PÉREZ MEZA**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA ALEJANDRA LLERA GUTIÉRREZ**, con quien actúa y da fe.