



**PODER JUDICIAL**

“2021. Año de la Independencia y de la Grandeza de México.”

Cuernavaca, Morelos; veintidós de octubre de dos mil veintiuno.

**V I S T O S**, para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **144/2021 1ª** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderado legal, Licenciado **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado y;

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

**1.- Presentación de la demanda.** Por escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el trece de mayo de dos mil veintiuno, registrado con folio número **430**, y que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, compareció el Licenciado **\*\*\*\*\***, apoderado legal de **\*\*\*\*\***, reclamando en la vía especial hipotecaria de **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, las siguientes pretensiones:

---

“ **A)** Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte **\*\*\*\*\***, al hoy demandado **\*\*\*\*\***, que se hizo constar en escritura pública número **\*\*\*\*\*** de fecha **TREINTA DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE**, pasada ante la fe del Licenciado **\*\*\*\*\***, Notario Público Titular de la Notaría Pública número **DOS** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, documental que se anexa a la presente como **ANEXO 2**, Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de Folio Electrónico inmobiliario “ **\*\*\*\*\***” de fecha **03 de diciembre del dos mil diecinueve**; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente dentro de los **ANEXOS** de dicha escritura; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la **Cláusula Décima Séptima** del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

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

B) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\*por concepto de Saldo de **CAPITAL VENCIDO DEL CRÉDITO** otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante desde el día **03 de noviembre del 2020**, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto al capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2, solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; lo que se acredita por el Estado de Cuenta de fecha 21 de abril del 2021, emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. \*\*\*\*\*, con número de cedula profesional \*\*\*\*\*, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, que en original acompaño a la presente como **ANEXO 3**; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción

C) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del día **03 de noviembre del 2020**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga del plazo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto al capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2, solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

D) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA**, generados a partir del día **03 de noviembre del 2020**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta de fecha 21 de abril del 2021 que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto al capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2, solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.



**PODER JUDICIAL**

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

E) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS**, generados a partir del día **03 de noviembre del 2020**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado de fecha 21 de abril del 2021, que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto al capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2, solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del día **04 de enero del 2021** y contabilizados al día **03 de abril del 2021**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado de fecha 21 de abril del 2021, que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto al capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2, solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G) El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA**, generados a partir del **04 de enero del 2021** y contabilizados al día **03 de abril del 2021**, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado de fecha 21 de abril del 2021, que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, atendiendo a que se aplicó el beneficio de prórroga de plazo correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre todos del año 2020 respecto al capital, intereses y accesorios, con motivo de la contingencia sanitaria por el VIRUS SARS coV2, solicitado por el ahora demandado en fecha 01 de abril del 2020; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

H) Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA CUARTA** del

contrato Base de la Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a nuestra representada.

l) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine.”

Exponiendo como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo, se adjuntaron los documentos descritos en el sello fechador de la oficialía de partes común y se invocaron los preceptos legales que se consideraron aplicables al caso.

**2.- Admisión de la demanda.** Por auto de catorce de mayo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda promovida por la actora 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 (ahora) 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 **\*\*\*\*\***, **en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario**, 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 le surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se conminó al deudor para que en el acto mismo de la diligencia indicara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario de la finca hipotecada y de sus frutos, haciéndole saber las penas en que incurren los depositarios infieles, para el caso de no aceptar, se tendría a la parte actora como tal.

A efecto de proceder al avalúo de la finca hipotecada; se requirió a la parte demandada para que designara perito valuador, con el apercibimiento que de no hacerlo así, el dictamen pericial se perfeccionaría con el sólo dictamen del perito designado por el



## PODER JUDICIAL

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

Juzgado; por designado como perito valuador de éste Juzgado; designándose como perito de éste Juzgado al Arquitecto Aurelio Toledo Velasco, ordenando hacerle saber su designación, teniéndose a la parte actora por conforme con el avalúo que emita el perito designado por éste Juzgado.

**3.- Emplazamiento.-** Con fecha tres de junio de dos mil veintiuno, se emplazó a Juicio al demandado \*\*\*\*\*.

**4.- Contestación de demanda.-** Mediante escrito registrado con el número de cuenta 4174, \*\*\*\*\*, demandado, contestó la demanda instaurada en su contra y como defensas y excepciones opuso: 1.-LA FALTA DE PERSONALIDAD O REPRESENTACIÓN; 2.- EXCEPCIÓN REBUS SIC STANTIBUS; 3.- EXCEPCIÓN DE PAGO; 4.- SINE ACTIONE AGIS; 5.- EXEPTIO DOLI; 6.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA; por auto de quince de junio de dos mil veintiuno, se tiene por presentado al demandado contestando la demanda instaurada en su contra y por opuestas las defensas y excepciones que hace valer, ordenando dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera y, por auto de veintiuno de junio de dos mil veintiuno se señaló fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis.

**5.- Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis.** El seis de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis, encontrando acreditada la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, no siendo posible la conciliación entre las mismas se procedió a la depuración del juicio, no habiendo excepción previa que resolver, se procedió a abrir el Juicio a prueba, concediendo a las partes un plazo común de CINCO DÍAS.

**6.- Pruebas actor.-** Por auto de dieciséis de julio de dos mil veintiuno, se admiten como pruebas de la parte actora las siguientes:

CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\*.

DOCUMENTAL PÚBLICA consistentes en Escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público Titular de la Notaria Pública número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, en que se hizo constar entre otros el acto jurídico, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, que celebró por una parte \*\*\*\*\*, por conducto de sus apoderados mancomunados y, por otra parte \*\*\*\*\*, con el carácter de acreditada y/o garante hipotecaria; que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* de fecha treinta de diciembre de dos mil diecinueve.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en estado de cuenta certificado de fecha 21 de abril del dos mil veintiuno, suscrito por el C.P. \*\*\*\*\*, con número de cédula profesional \*\*\*\*\*.

CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\*.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

**7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.-** En diligencia de ocho de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogó la **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, asimismo en dicha diligencia se tuvo **por precluido el derecho de la parte demandada para ofertar pruebas**, declarándose cerrado el periodo probatorio, procediendo las partes actora y demandada a formular los alegatos respectivos y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

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

I.- **Competencia y vía.-** En primer término, se procede al estudio



## PODER JUDICIAL

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

de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar 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”.<sup>1</sup>

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 26 fracción II del mismo Ordenamiento Legal, señala: “... Se entenderán sometidos tácitamente, el demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante...” situación que en el caso acontece, siendo inconcuso que esta autoridad judicial resulta competente para conocer y fallar 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 garantice, 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, que a la letra reza:

**“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

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

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.”

**II.- Legitimación.-** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso) de la parte actora \*\*\*\*\*, representado por sus apoderados legales, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la hubiera objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 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, la Suprema Corte de Justicia 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. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.





## PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN 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 actora \*\*\*\*\*, dejando para lo conducente el estudio de la legitimación *ad causam*, ello atendiendo a que ésta necesariamente se analizará al estudiar el fondo del presente asunto, si así procediere.

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 tercero 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 y demandada \*\*\*\*\*, quedó debidamente acreditada con la documental pública consistente en Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Libro 1,764 pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público Número Cuarenta y Cuatro del Estado de México, con residencia en \*\*\*\*\*, de fecha ocho de abril de dos mil trece, en el que consta el Poder General otorgado por la actora a favor, entre otros, del licenciado \*\*\*\*\*.

Asimismo obra en autos Primer Testimonio y Primero en su orden de la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, Volumen 12,708, página 223 pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público Número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, de

la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, en el que consta EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, que celebraron por una parte “\*\*\*\*\*” como “El Banco” representado por sus apoderadas mancomunadas y por la otra \*\*\*\*\* como “la parte acreditada”, debidamente inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* , de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve.

Documentales las de mención, que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora y demandada, respectivamente dado que de ellas se desprende la calidad de la accionante y el derecho e interés jurídico de ésta para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, así como la legitimación procesal pasiva, en virtud de que a la demandada le corresponde el derecho comparecer a juicio y oponer defensas y excepciones en defensa de sus derechos; asimismo se encuentra acreditada la personalidad de quienes comparecen en representación de la actora, 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. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

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

Establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, 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



## PODER JUDICIAL

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...”.<sup>2</sup>

Por su parte, el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula: “...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...”.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> 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.*

<sup>3</sup> 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 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 emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...”<sup>4</sup>

El arábigo 633 del mismo ordenamiento legal 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...”<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> *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.*

<sup>5</sup> *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.*



## PODER JUDICIAL

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

La accionante, arguyó como hechos los que se desprenden del libelo 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, 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 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.

**IV.- Análisis de las defensas y excepciones.-** Ahora bien, por cuestión de método se procede en primer término al estudio de las **defensas y excepciones opuestas por el demandado \*\*\*\*\***, consistentes en: 1.-LA FALTA DE PERSONALIDAD O REPRESENTACIÓN; misma que **es improcedente** pues la personalidad del apoderado legal de la actora quedó debidamente acreditada en los términos precisados al realizar el estudio de la legitimación procesal activa; 2.- EXCEPCIÓN REBUS SIC STANTIBUS; ciertamente a causa de todos los **desequilibrios que ha desencadenado la pandemia mundial por el VIRUS SARS coV2**, y que en muchos ámbitos se habrán cuestionado la posible aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, está claro que el virus ha supuesto un fuerte impacto en muchos ámbitos de nuestras vidas, pero no en todos ellos sería justa la aplicación de rebus sic stantibus, pues habría que hacerse un estudio pormenorizado de cada caso particular, centrándonos en si se han dado los **requisitos necesarios** para considerar factible la aplicación de esta cláusula, como lo son la **modificación extraordinaria de las**

**circunstancias**, siendo necesario que se produzca una alteración de las circunstancias en las que se perfeccionó el contrato, alteración que debe suponer que las partes no hubieran realizado el contrato de haber conocido las nuevas circunstancias; **una desproporción desorbitante entre las prestaciones**, causado por el desequilibrio entre las partes, además, se debe **demostrar** la **causalidad** entre la circunstancia sobrevenida y el incumplimiento de las obligaciones.; la supervivencia de **circunstancias radicalmente emergentes e imprevisibles**; la carencia de otro medio de reequilibrio, además que se advierte de la documental base de la acción que el crédito le fue otorgado al demandado el treinta de septiembre de dos mil diecinueve, es decir cuando ya existía la pandemia originada por el **VIRUS SARS coV2**, por tanto, es **improcedente** esta excepción, pues además como se advierte en diligencia de ocho de octubre de dos mil veintiuno, el demandado no ofertó medio probatorio alguno que acreditara en su caso, los requisitos que hicieran procedente esta excepción; 3.- EXCEPCIÓN DE PAGO; es improcedente dado que las copias que exhibe de estados de cuenta, son exhibidos en copia simple los cuales carecen de valor probatorio 4.- SINE ACTIONE AGIS; esta no es propiamente una excepción sino una negación de la acción que tiene como objeto arrojar la carga de la prueba a la actora, lo que en el capítulo correspondiente se analizará, siendo aplicable al respecto el siguiente criterio jurisprudencial:

No. Registro: 219,050

**Jurisprudencia**

Materia(s):Común

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 54, Junio de 1992

Tesis: VI. 2o. J/203

Página: 62

**SINE ACTIONE AGIS.**

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del



## PODER JUDICIAL

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

derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

5.- EXEPTIO DOLI; la «exceptio doli» exige la prueba, por parte de quien la invoca, y por tanto es improcedente, pues el demandado, como se ha dicho, no ofertó medio probatorio alguno; 6.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA; excepción que resulta notoriamente improcedente pues se aprecia que el demandado advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de demanda y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación es claro que al demandado no se le dejó en estado de indefensión, porque incluso opuso las defensas y excepciones que estimó conducentes.

V.- Estudio de la acción.- Realizado el análisis de las constancias que obran en el sumario, se alude que le asiste razón a la parte actora \*\*\*\*\* , en los términos precisados al estudiar la legitimación procesal, aunado a lo anterior, en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el

precepto legal contenido en el artículo 624<sup>6</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dado que en efecto obra en autos las documentales descritas en el considerando segundo de este fallo y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen; asimismo la acción ejercitada, se encuentra apoyada con la documental pública consistente en Primer Testimonio y Primero en su orden de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* , Volumen 12,708, página 223 pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, en el que consta EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, que celebraron por una parte “\*\*\*\*\*” como “El Banco” representado por sus apoderadas mancomunadas y por la otra \*\*\*\*\* como “la parte acreditada”, debidamente inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* , de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve.

Documental pública, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula financiera PRIMERA que “EL BANCO” otorgó un crédito a favor de \*\*\*\*\* , en su calidad de ACREDITADO, así, en la cláusula financiera DÉCIMA CUARTA, la parte acreditada garantiza el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de “EL BANCO” del inmueble identificado como fracción “B”, resultante de la división de la fusión de los lotes uno, dos, tres, cuatro, cinco y seis del Régimen de Propiedad en Condominio del Conjunto Habitacional denominado

---

<sup>6</sup> 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

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

“MILCOAPA”, marcado con el número oficial cuatro de la calle de las industrias, Barrio San Miguel, en Tepoztlán, Morelos, con la superficie, medidas y colindancias descritas en el documento base de la acción.

Documental pública, que al no haber sido impugnada ni objetada en su contenido y forma, en razón de que el demandado \*\*\*\*\* , ninguna prueba ofertó dentro del sumario, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, en la cláusula financiera DÉCIMA SÉPTIMA, se convino que “EL BANCO”, se reservaba la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado y la parte acreditada debería hacer el pago inmediato del importe del saldo del crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales, entre otras hipótesis, si la parte acreditada dejara de cubrir uno o más de los pagos mensuales de capital de intereses, comisiones, gastos u otros accesorios.

En consecuencia, tomando en consideración que la parte demandada, en su calidad de parte acreditada, omitió dar cumplimiento a lo pactado en el contrato base de la acción, advirtiéndose de las constancias de autos, concretamente de la certificación exhibida por el contador facultado de la actora, que incumplió con lo pactado en el contrato base de la acción, existiendo el adeudo de las amortizaciones vencidas y no pagadas desde el tres de noviembre de dos mil veinte, documental signada por el Contador Público \*\*\*\*\* , el cual de acuerdo a su profesión se presume cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para realizar la operación matemática respectiva. Documental, que no fue desvirtuada, consecuentemente, se tiene por aceptado el monto relativo al CAPITAL VENCIDO, otorgándole valor probatorio como si hubiese sido reconocida expresamente, dado que es apta para acreditar en primer término el incumplimiento de la parte demandada en relación a los pagos a que se encontraba

compelida, y el saldo resultante a cargo de estos, ello conforme a lo dispuesto con los artículos 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. En ese contexto, es inconcuso que se actualizan los extremos del artículo 624<sup>7</sup> del ordenamiento legal citado.

Lo anterior, se encuentra adminiculado con la prueba **CONFESIONAL** ofertada por la actora a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, la cual tuvo verificativo en diligencia de Pruebas y Alegatos de ocho de octubre de dos mil veintiuno, en la cual la absolvente reconoció: Que solicitó un crédito a **\*\*\*\*\***; que celebró con **\*\*\*\*\***, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; que firmó de conformidad todas las cláusulas del contrato celebrado con **\*\*\*\*\***; que el plazo para pagar el crédito terminaría el día treinta de septiembre del dos mil treinta y nueve; que en la cláusula séptima del contrato se obligó a pagar al banco, intereses ordinarios; que en la cláusula décima primera se pactó que se obligó a pagar al banco una cantidad por la apertura del crédito; que en la cláusula décimo primera se pactó que la comisión por la apertura de crédito otorgado sería del 1.00% uno punto cero cero por ciento; que en términos de la cláusula vigésima octava del contrato de apertura de crédito se estipulo que las partes convienen que son competentes los tribunales en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de la escritura, para conocer de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación y ejecución de este contrato; prueba que se valora en términos de los artículos 414 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; aunado a que la acción ejercitada por la actora, se encuentra adminiculada con las

---

<sup>7</sup> **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

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

pruebas documentales públicas antes valoradas así como con las pruebas INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, consideradas como la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, en los términos previstos por los artículos 493, 494 y 495 en concordancia con la naturaleza de los hechos, el enlace que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando en justicia el valor de las presunciones humanas, desprendiéndose indicios o presunciones que benefician los intereses de la parte actora para acreditar sus argumentos vertidos en la demanda, ya que no existe prueba que diga lo contrario.

Atento a todo lo razonado, se arguye que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624<sup>8</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reza: “Para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado; resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , en su calidad de demandada.

<sup>8</sup> Artículo 624 el cual estipula que: “...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...”.

**VI.- Decisión.-** Por lo tanto, es **dable declarar el vencimiento anticipado** del plazo pactado en la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA de las cláusulas financieras del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual consta en Primer Testimonio y Primero en su orden de la Escritura Pública número **\*\*\*\*\***, Volumen 12,708, página 223 pasada ante la fe del Licenciado **\*\*\*\*\***, Notario Público Número Dos, y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve.

En consecuencia, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a la parte demandada, por tanto**, se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al pago de lo siguiente:

La cantidad de **\*\*\*\*\*** por concepto de **CAPITAL TOTAL INSOLUTO VENCIDO y/o SUERTE PRINCIPAL** adeudada desde el día **03 de noviembre del 2020**, como se acredita con el Estado de Cuenta de fecha 21 de abril del 2021, emitido y Certificado por el Contador Público, facultado por la actora C.P. **\*\*\*\*\***, con número de cedula profesional **\*\*\*\*\***, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, básico de la acción.

La cantidad de **\*\*\*\*\***, por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del día **03 de noviembre del 2020**, al mes de abril de dos mil veintiuno, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado anexo, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión



**PODER JUDICIAL**

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

del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la acción, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora;

La cantidad de **\*\*\*\*\***, por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA**, generados a partir del día **03 de noviembre del 2020**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta de fecha 21 de abril del 2021 anexo, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la acción, **no así las que** se sigan devengando en virtud de la declaración del vencimiento anticipado declarado anteriormente.

La cantidad de **\*\*\*\*\***, por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del día **04 de enero del 2021** y contabilizados al día **03 de abril del 2021**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado de fecha 21 de abril del 2021, anexo, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la acción, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

Se absuelve al demandado **\*\*\*\*\***, del pago de la cantidad de **\*\*\*\*\***, reclamada por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS**, en virtud de que la parte actora no acreditó haber realizado el pago de seguros respectivo.

Se absuelve al demandado **\*\*\*\*\***, del pago de la cantidad de **\*\*\*\*\***, reclamada por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA**, en virtud que se considera estos

forman parte de la condena en gastos y costas en el presente Juicio.

**VII.- Plazo voluntario para el pago.-** En tal consideración, se concede al demandado **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Respecto a la prestación reclamada por la actora señalada con el inciso **H)** relativa a la ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada, en caso de no hacer el pago la parte condenada, en ejecución de sentencia, procédase al remate del inmueble otorgado en garantía.

**VIII.- Gastos y Costas.-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al pago de gastos y costas, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la actora, lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que en la parte conducente establece en la fracción I, que la condena en costas procesales procede entre otros, cuando el que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados, lo anterior toda vez que la actora en reconvencción demandada en lo principal, no ofertó medio probatorio alguno.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 100, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se;

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



## 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 Primero Civil de Primera Instancia de la Primera Demarcación Territorial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora, **\*\*\*\*\***, acreditó la acción que ejercitó en la vía especial hipotecaria y el demandado **\*\*\*\*\***, no acreditó las defensas y excepciones opuestas, en consecuencia:

**TERCERO. -** Se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a la parte demandada, por tanto, se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al pago de lo siguiente:

La cantidad de **\*\*\*\*\*** por concepto de **CAPITAL TOTAL INSOLUTO VENCIDO y/o SUERTE PRINCIPAL** adeudada desde el día **03 de noviembre del 2020**, como se acredita con el Estado de Cuenta de fecha 21 de abril del 2021, emitido y Certificado por el Contador Público, facultado por la actora C.P. **\*\*\*\*\***, con número de cedula profesional **\*\*\*\*\***, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, básico de la acción.

La cantidad de **\*\*\*\*\***, por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del día **03 de noviembre del 2020**, al mes de abril de dos mil veintiuno, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado anexo, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión

del presente juicio, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la acción, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

La cantidad de **\*\*\*\*\***, por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA**, generados a partir del día **03 de noviembre del 2020**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta de fecha 21 de abril del 2021 anexo, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la acción, **no así las que** se sigan devengando en virtud de la declaración del vencimiento anticipado declarado anteriormente.

La cantidad de **\*\*\*\*\***, por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados a partir del día **04 de enero del 2021** y contabilizados al día **03 de abril del 2021**, tal como se demuestra con el Estado de Cuenta certificado de fecha 21 de abril del 2021, anexo, en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, base de la acción, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

Se absuelve al demandado **\*\*\*\*\***, del pago de la cantidad de **\*\*\*\*\***, reclamada por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS**, en virtud de que la parte actora no acreditó haber realizado el pago de seguros respectivo.

Se absuelve al demandado **\*\*\*\*\***, del pago de la cantidad de **\*\*\*\*\***, reclamada por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA**, en virtud que se considera estos





## PODER JUDICIAL

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

forman parte de la condena en gastos y costas en el presente Juicio.

**CUARTO.-** Se concede al demandado **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**QUINTO.-** Respecto a la prestación reclamada por la actora señalada con el inciso H) relativa a la ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada, en caso de no hacer el pago la parte condenada, en ejecución de sentencia, procédase al remate del inmueble otorgado en garantía.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada **\*\*\*\*\***, al pago de gastos y costas, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la actora, lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 159 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que en la parte conducente establece en la fracción I, que la condena en costas procesales procede entre otros, cuando el que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados, lo anterior toda vez que la actora en reconvención demandada en lo principal, no ofertó medio probatorio alguno.

**SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió y firma la **Maestra en Derecho BIBIANA OCHOA SANTAMARÍA**, Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **Norma Delia Román Solís**, con quien actúa y da fe.