



PODER JUDICIAL

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

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

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente Número **174/2020**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, en contra de *********, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado; y,

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

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, con fecha cinco de agosto del dos mil veinte, compareció *********, en su carácter de apoderado legal de la institución de crédito denominada *********, demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIO**, a *********, las siguientes pretensiones:

“A).- El pago de la cantidad de \$590,663.05 (QUINIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 05/100 M. N.) por concepto de TOTAL DE ADEUDO, que deriva del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, instrumento base de la presente acción, cantidad que calculada al día 24 de abril de 2020, tal como se acredita con la certificación contable, expedida por el Contador facultado de la Institución actora en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y que se exhibe como prueba documental privada, para fijar los saldos resultantes a cargo del hoy demandado y que hacen líquido y determinado el adeudo, cantidad que se desglosa de la siguiente manera:

1).- \$541,783.58 (QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 58/100 M.N.) por concepto de CAPITAL VENCIDO POR ANTICIPADO, de conformidad con lo pactado en la Escritura base de la acción.

2).- **\$7,206.19 (SIETE MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS 19/100 M.N.)** por concepto de **CAPITAL VENCIDO**, de conformidad con lo pactado en la Escritura base de la acción.

3).- **\$2,021.33 (DOS MIL VEINTIÚN PESOS 33/100 M.N.)** por concepto de **SEGUROS** de conformidad con lo pactado en la Escritura base de la acción.

4).- **\$1,750.00 (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **COMISIÓN ÚNICA DIFERIDA**, de conformidad con lo pactado en la Escritura base de la acción.

5).- **\$30,055.25 (TREINTA MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, de conformidad con lo pactado en la Escritura base de la acción.

6).- **\$7,846.70 (SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 70/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, de conformidad con lo pactado en la Escritura base de la acción.

B).- Los intereses ordinarios, moratorios, seguros, comisiones que se eroguen y se sigan erogando hasta la total solución del presente juicio en términos del documento base de la acción.

C).- El pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio, por haber dado motivo para demandarle en los términos apuntados.”

Fundó su demanda en diversos hechos los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos de derecho que consideró pertinentes.

2. Auto de admisión. En auto de tres de septiembre del dos mil veinte, previa subsanación de la prevención realizada al escrito inicial de demanda, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente y apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por las **cedulas hipotecarias** para su registro correspondiente ante el Instituto de Servicios



PODER JUDICIAL

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

Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; asimismo, con las copias exhibidas en el domicilio señalado se ordenó correr traslado y emplazar al demandado para que en el plazo de **cinco días** contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos dentro de la jurisdicción de este Juzgado apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efecto mediante la publicación en el Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado. Por otra parte, se ordenó requerir al deudor para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley debieran considerarse inmovilizados, formando parte de la finca y en caso de no aceptar dicho cargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento; asimismo, se ordenó notificar al diverso acreedor hipotecario en primer lugar y grado del bien inmueble materia del presente juicio, *********, para que de conformidad con el artículo 635 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que a su arbitrio use sus derechos conforme a la Ley.

En otro orden de ideas, se tuvo a la parte actora designando como perito valuador al Arquitecto *********, a efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada; del mismo modo, se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del término de tres días designara perito valuador de su parte, si a sus intereses

conviniere, apercibido que en caso de no hacerlo, se le tendría por conforme con el avalúo que rindiera el perito que designara este Juzgado.

Finalmente, se tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el indicado en el ocurso de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas mencionadas y por designado como abogado patrono al profesionista propuesto.

3. Emplazamiento. En fecha uno de octubre del año dos mil veinte, previo citatorio judicial y en el domicilio señalado por la parte actora, fue emplazada a juicio la demandada *****, por conducto de *****, quien dijo ser empleado de la persona buscada.

Asimismo, en data dieciséis de octubre del año dos mil veinte, fue notificado el ***** (*****), en el domicilio ubicado en *****.

4. Inscripción de la cédula hipotecaria. En proveído de veintiuno de octubre del año indicado, se tuvo por recibido el oficio número ISRyC/DJ/2033/2020, signado por la Directora del Instituto de Servicio Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a través del cual informa que se procedió a realizar la inscripción ordenada, la cual quedó asentada en el folio electrónico inmobiliario número *****, del Sistema Integral de Gestión Regional “SIGER”, anexando la boleta de inscripción respectiva, documental que se ordenó glosar a los autos para que surtiera los efectos legales correspondientes.

5. Rebeldía. En auto de veintidós de octubre de dos mil veinte, previa certificación secretarial, dado que la demandada *****, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, ni señaló domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción dentro del



PODER JUDICIAL

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

plazo concedido para tal efecto, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha tres de septiembre de la misma anualidad; por lo que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en esta entidad, se ordenó turnar los autos a la vista de la Titular para resolver.

6. Auto regulatorio. En auto de veintiocho de octubre de dos mil veinte, se dejó sin efectos la citación para dictar la sentencia respectiva y se ordenó reponer la notificación ordenada en auto de tres de septiembre de la anualidad indicada, al diverso acreedor ***** (*****), y en su lugar, se mandó repetir la notificación en el domicilio ubicado en *****; ordenándose expedir el exhorto respectivo, dado que el domicilio de dicha institución, se encuentra fuera del ámbito de competencia de este Juzgado.

7. Notificación. Con fecha veintidós de junio de dos mil veintiuno, el Secretario Actuario adscrito al Juzgado Sexagésimo Quinto de la Ciudad de México, notificó al ***** (*****) en el domicilio indicado para tal efecto; por lo que en auto de veintidós de octubre del año en curso, se ordenó turnar a resolver el presente juicio, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I. Competencia y Vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; 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 cuerpo legal invocado preceptúa:

*“**Sumisión expresa.** 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”*.

Bajo este contexto es oportuno mencionar que las partes contendientes en el presente asunto, dentro de la Escritura Pública número *****, de fecha *****, otorgada ante la fe del Notario Público número*****, Licenciado *****, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes, exhibido por la parte actora como documento básico de esta acción, acordaron someterse a la jurisdicción de los **Tribunales Competentes en Cuernavaca, Morelos**, tal y como advierte en la cláusula **cuarta** del Capítulo Sexto del basal, denominado **“DE LAS CLÁUSULAS GENERALES”**, incuestionablemente se infiere la competencia de esta autoridad para conocer el presente asunto; más aún no pasa inadvertido para este Juzgador que el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

“...Es órgano judicial competente por razón del territorio: “...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”

En consecuencia, teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y los



PODER JUDICIAL

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

contendientes establecieron que se someterían jurisdicción de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, aunado a que el bien inmueble materia de la litis, se ubica dentro de éste ámbito competencial, es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar sobre el mismo; es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por el Quinto Tribunal en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1051, correspondiente a la Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“COMPETENCIA. EXISTE SUMISIÓN EXPRESA SÓLO SI TODAS LAS PARTES RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De conformidad con el artículo [157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#), hay sumisión expresa cuando todas las partes que intervienen en un contrato, aparte de designar con toda precisión al Juez a quien se someten, renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; de ahí que si sólo una de ellas expresó tal renuncia, resulta ineficaz ese único sometimiento para declarar la competencia del Juez señalado en ese acuerdo de voluntades”.

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 establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado en concordancia con el artículo 68 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; luego entonces, se reitera la vía elegida resulta la correcta.

II.- Legitimación. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente estudiar la

legitimación de las partes, por ser una obligación de la suscrita; al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

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

Que así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Por otro lado tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la fracción II del artículo 180 del cuerpo legal en cita, las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos físicas.

En ese orden de ideas debe decirse que la legitimación *ad causam* es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación *ad procesum* que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en juicio, toda vez que la legitimación activa atañe al fondo de la cuestión litigiosa, y por ende, es evidente que solo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva; resulta aplicable a lo anterior la Tesis Jurisprudencias: I.11º.C. J/1, página 2066. Novena Época.



PODER JUDICIAL

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

Registro 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia Civil, que es del tenor literal siguiente:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA. *La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes”.*

En esas condiciones, es preciso señalar que la legitimación en la causa constituye una condición de la acción y no un presupuesto procesal, puesto que los presupuestos son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el Juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Luego, en ese contexto, debe decirse que los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en

virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. De ahí, que la legitimación en la causa pueda ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

Por otro lado, es importante mencionar que es de explorado derecho que el ejercicio de las acciones civiles requiere como condición sine qua non, el interés jurídico de quien demanda, ya que no basta que exista objetivamente el cumplimiento de una obligación, sino que es necesario que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho, en contra del deudor incumplido, es decir, que el acreedor sea el actor, y el deudor el demandado; en ese sentido debe tomarse en cuenta que conforme al artículo 2359 del Código Civil del Estado de Morelos, la hipoteca es una garantía real, constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento a la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Considerando lo anterior, es menester establecer que obra agregada en autos copia certificada de la Escritura Pública número *****, de fecha *****, otorgada ante el Licenciado *****, Notario Público



PODER JUDICIAL

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

número***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el ***** , bajo el folio electrónico número ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte como acreditante ***** y por la otra como acreditado *****; así como un certificado de adeudos de fecha veinticuatro de abril de dos mil veinte, expedido por la Contador Público ***** , Contador Facultado por la institución de crédito actora, que muestra los movimientos que integran el saldo adeudado por la demandada.

En lo que respecta a la personalidad con que se ostentó el Licenciado ***** , en su carácter de Apoderado Legal de la actora, la misma queda debidamente acreditada con la copia certificada de la Escritura Pública número ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga la institución de crédito ***** , representada por los señores Licenciado ***** y Contador Público ***** , en su carácter de Directores Ejecutivos y Apoderados Generales de dicha institución, a favor de los Licenciados ***** , ***** y ***** , documentos a los cuales se le concede valor probatorio en términos del artículo 437 del Código Procesal Vigente en el Estado de Morelos; infiriéndose la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

III.- Marco jurídico. Ante el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las

siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo **623** de la Ley Adjetiva Civil invocada, que

“...se tramitarán 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...”.

Por su parte, el artículo **624** del mismo ordenamiento legal, estipula que:

“...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...”.

IV. Estudio de las pretensiones. De acuerdo a lo dispuesto por los numerales antes preinsertos y una vez hecho un análisis integral a las constancias procesales que componen el sumario, es menester señalar que le asiste la razón a la parte actora, al hacer las narradas manifestaciones en su escrito inicial 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 **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número ***** (*****), de fecha *****, otorgada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número*****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha *****, bajo el folio electrónico número *****, la cual contiene entre otros actos



PODER JUDICIAL

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

jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte *****, y por la otra *****; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula **Segunda** del Capítulo Tercero del citado Instrumento Notarial, que dicha institución bancaria otorgó un Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, a favor de la demandada hasta por la cantidad de **\$590,000.00 (QUINIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de *****, y a cargo de la demandada *****, hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado como _____, catastralmente identificado con la cuenta número ***** (*****), y con la cuenta predial número ***** (*****), con una superficie de mil treinta y cinco metros cuadrados (1035m²) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** en treinta y cuatro metros, con *****; **AL SUR:** en treinta y cuatro metros, con *****; **AL ORIENTE:** en treinta metros con *****; y **AL PONIENTE:** en tres tramos de diez metros, diez metros, diez metros, con zona de protección de *****; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio electrónico *****. Documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada *****, no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificada y emplazada al mismo; emplazamiento que tuvo verificativo el día uno de octubre de dos mil veinte, mediante cédula de notificación personal, en el domicilio designado para tal efecto; por lo

tanto, es posible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; en ese sentido, se tiene por acreditado **el primer elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **Décima Octava** del capítulo Tercero denominado "*Cláusulas Financieras*" del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, se convino que la impetrante podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado, si la parte demandada entre otras cosas, dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme lo pactado en el contrato basal, por lo que, tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, pues como se observa de la tabla de amortizaciones y estado de cuenta signado por la Contadora *****, Contador Facultado por *****, certificación realizada por quien tiene los conocimientos necesarios para emitirlo, en el que se establece claramente que la demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones desde el **treinta de septiembre de dos mil diecinueve**, incurriendo en mora a partir del **uno de octubre del año dos mil diecinueve**, es decir, que ha omitido cubrir más de dos pagos pactados; documental a los que en términos del artículo 465 en



PODER JUDICIAL

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

relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente la fecha exacta del incumplimiento de pago por parte de la demandada, por lo que la fecha en que incurrió en mora la demandada es a partir del **uno de octubre de dos mil diecinueve**, así como también se advierte que la última amortización pagada por la demandada corresponde al dos de septiembre del año en cita, lo que demuestra el incumplimiento en que incurrió la demandada al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de la fecha mencionada, desprendiéndose de la certificación emitida que el saldo insoluto al veinticuatro de abril de dos mil veinte, es la cantidad de **\$541,783.58 (QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.)**, el cual evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago de la demandada de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en la cláusula **DÉCIMA OCTAVA** del contrato base de la presente acción; acreditando así **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedo debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, el cual consta en la Escritura Pública número ***** (*****), de fecha ***** , pasada ante la fe

del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ***** , bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** .

V.- En corolario de lo anterior, es de resaltar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, 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, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por ***** , por conducto de sus apoderados legales, en contra de ***** .

Por tanto, en términos de la Cláusula **Décima Octava** del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la



PODER JUDICIAL

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

presente acción, esto en virtud del **incumplimiento de pago** a partir del **treinta de septiembre de dos mil diecinueve**; toda vez que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para el pago del crédito podría anticiparse si el acreditado entre otras cosas dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas y seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al basal, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa, pues como se dijo en líneas precedentes, la parte demandada incumplió con sus pagos a partir del **treinta de septiembre de dos mil diecinueve**, operando con ello, el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora a favor de la demandada en cita; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, que a la letra dice:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. *El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del*

citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculta al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

VI.- En esas condiciones, respecto al pago por concepto del **total de adeudo** del crédito reclamado por la parte actora, es dable condenar a la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$541,783.58 (QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.)**, que reclama la parte actora en el numeral 1) del inciso A) de su escrito inicial de demanda, por concepto de **CAPITAL VENCIDO POR ANTICIPADO**, calculado del **treinta de septiembre de dos mil diecinueve al veinticuatro de abril de dos mil veinte**, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida,



PODER JUDICIAL

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

apercibido que de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VII.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$7,206.19 (SIETE MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS 19/100 M.N.)** por concepto de **CAPITAL VENCIDO Y NO PAGADO**, que reclama la parte actora en el numeral 2) del inciso A) de su escrito inicial de demanda, calculadas al **veinticuatro de abril de dos mil veinte**, en los términos pactados en la cláusula novena del basal.

VIII.- De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$30,055.25 (TREINTA MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** que reclama la parte actora, calculadas del **uno de octubre de dos mil diecinueve al veinticuatro de abril de dos mil veinte**, en los términos pactados en la cláusula quinta del basal, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

IX.- Se condena a la parte demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$2,021.33 (DOS MIL VEINTIÚN PESOS 33/100 M.N.)** por concepto de **SEGUROS**, en términos de la cláusula financiera Octava del contrato base de la acción, calculados a partir del **uno de octubre de dos mil diecinueve al veinticuatro de abril de dos mil veinte**, y los que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

X. En relación al pago de la **COMISIÓN ÚNICA DIFERIDA**, pactada en el inciso B) de la Cláusula Cuarta del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veinticuatro de abril de dos mil veinte**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$1,750.00 (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

XI.- Se condena a la demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$7,846.70 (SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 70/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, generados a partir de la fecha incumplimiento en el pago, más los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, de conformidad con la cláusula Sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; apoya lo anterior, la tesis XVII.2º.C.T.19.C pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX Julio de 2004, Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“CONTRATO DE MUTUO. SI LAS PARTES NO HACEN ESTIPULACIÓN ALGUNA PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO, ELLO NO IMPIDE QUE SE GENEREN INTERESES MORATORIOS, PUES ÉSTOS NACEN DE LA LEY. Si las partes en el momento de la celebración del contrato de mutuo no previeron las consecuencias de su incumplimiento, dada la naturaleza de la propia convención, entonces, fue correcta la interpretación que hizo la Sala responsable de la cláusula donde se expresó que: "Las partes expresamente pactan que no causan intereses", en el



PODER JUDICIAL

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

sentido de que ésta no podía abarcar a los intereses moratorios, sino sólo a los ordinarios, pues mientras éstos tienen su origen en la retribución al acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero mutuada y, por tanto, puede formar parte del clausulado ordinario del contrato que mira al cumplimiento como única posibilidad de la conducta de los contratantes, en cambio, los intereses moratorios constituyen la sanción legal que se impone a quien incumple con la obligación de pago, y da origen al reclamo de estos últimos. De ahí que si en el contrato no se hace estipulación alguna para el caso de incumplimiento, en este supuesto, los intereses moratorios nacen directamente de la ley, ya que considerar que el deudor, desde la celebración del contrato tuvo como intención no cumplirlo y, por ello, que la convención de que el contrato no generaría intereses debe comprender los moratorios, sería contrario al principio general del derecho nemo auditur propriam turpitudinem allegans (nadie puede alegar su dolo en su provecho) y a la buena fe con que deben conducirse las partes al celebrar los contratos, pues en caso contrario se beneficiaría al deudor con el dolo propio”.

XII.- En relación al pago de **gastos y costas**, es procedente condenar a la demandada ***** a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos [420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la

condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.



PODER JUDICIAL

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

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente, de conformidad con el Considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *****, por conducto de su apoderado legal, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que la demandada *****, no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazada, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- En términos de la Cláusula Décima Octava del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada *****, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió a partir del **treinta de septiembre de dos mil diecinueve**.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada *****, al pago de la cantidad de **\$541,783.58 (QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 58/100 M.N.)**, que reclama la parte actora en el numeral 1) del inciso A) de su escrito inicial de demanda, por

concepto de **CAPITAL VENCIDO POR ANTICIPADO**, calculado del **treinta de septiembre de dos mil diecinueve** al **veinticuatro de abril de dos mil veinte**, en virtud del vencimiento anticipado del Crédito otorgado a la demandada, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibida que de no hacerlo se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora, por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, atento a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$7,206.19 (SIETE MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS 19/100 M.N.)** por concepto de **CAPITAL VENCIDO Y NO PAGADO**, que reclama la parte actora en el numeral 2) del inciso A) de su escrito inicial de demanda, calculadas al **veinticuatro de abril de dos mil veinte**, en los términos pactados en la cláusula novena del basal.

SEXTO.- De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$30,055.25 (TREINTA MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** que reclama la parte actora, calculadas del **uno de octubre de dos mil diecinueve** al **veinticuatro de abril de dos mil veinte**, en los términos pactados en la cláusula quinta del basal, más los que se sigan generando hasta el



PODER JUDICIAL

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

pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada *****, al pago de la cantidad de **\$2,021.33 (DOS MIL VEINTIÚN PESOS 33/100 M.N.)** por concepto de **SEGUROS**, en términos de la cláusula financiera **Octava** del contrato base de la acción, calculados a partir del **uno de octubre de dos mil diecinueve al veinticuatro de abril de dos mil veinte**, y los que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO.- En relación al pago de la **COMISIÓN ÚNICA DIFERIDA**, pactada en el inciso B) de la Cláusula Cuarta del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veinticuatro de abril de dos mil veinte**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$1,750.00 (UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

NOVENO.- Se condena a la demandada *****, al pago de la cantidad de **\$7,846.70 (SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 70/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, generados a partir de la fecha incumplimiento en el pago, más los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, de conformidad con la cláusula Sexta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria

DÉCIMO.- En relación al pago de **gastos y costas**, se condena a la demandada ***** a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.