



**PODER JUDICIAL**

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

**Cuernavaca, Morelos, veintiocho de octubre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **186/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, cesionario de los derechos de crédito y litigiosos otorgados por **\*\*\*\*\***, a su vez cesionaria del **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría, y

### **RESULTANDOS:**

**1.- Escrito inicial de demanda.** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de los Juzgados Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el día quince de junio del año dos mil veintiuno, compareció ante éste Juzgado **\*\*\*\*\***, por su propio derecho como cesionario de los derechos de crédito y litigiosos otorgados por **\*\*\*\*\***, a su vez cesionaria del **\*\*\*\*\***, demandando en la vía especial hipotecaria de **\*\*\*\*\***, las prestaciones enumeradas, manifestaron como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

**2.- Admisión de demanda.** Por auto de fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, 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 cédulas hipotecarias para su registro correspondiente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; asimismo con las copias exhibidas en el domicilio señalado se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada para que en el plazo de cinco días contestaran 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 a la deudora 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 a efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada, se ordenó requerir a las partes para que dentro del término de tres días designara perito valuador de su parte, si a sus intereses conviniera, apercibidos que en caso de no hacerlo, el avalúo se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado; en tal virtud se tuvo por designado como perito de este Juzgado al perito \*\*\*\*\*, a quien se ordenó hacerle saber su designación para que comparecieran al Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor. Se tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el indicado en el curso de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas mencionadas y como abogados patronos a los profesionistas propuestos.

**3.- Protesta del Cargo.** Con fecha veintiuno de junio del año en curso, compareció ante la presencia judicial el arquitecto \*\*\*\*\*, a efecto de aceptar y protestar el cargo que le fue conferido como perito valuador de este Juzgado.

**4.- Emplazamiento.** En fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, previo citatorio judicial y en el domicilio señalado por la parte actora, mediante exhorto diligenciado por el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, fue debida y personalmente emplazada a juicio \*\*\*\*\*.



**PODER JUDICIAL**

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

**5.- Declaración de Rebeldía.** Por auto de fecha cinco de octubre del dos mil veintiuno, previa certificación secretarial y toda vez que la demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra dentro del plazo concedido para tal efecto, a petición de la parte actora, se tuvo por perdido el derecho para tal efecto, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar; por otro lado, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha dieciséis de junio del año en curso, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le hicieran por medio del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado; luego entonces, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, con data cinco de octubre del mismo mes y año indicado, se ordenó turnar los mismos a la vista del Titular.

**6.- Auto regulatorio.** Por auto de fecha seis de octubre del dos mil veintiuno, se ordenó dejar sin efectos la citación para sentencia para requerir a la parte actora que exhibiera la notificación efectuada al demandado \*\*\*\*\* respecto de la cesión onerosa de créditos derechos crediticios, litigiosos, adjudicatorios y derechos derivados llevada cabo entre el promovente y la \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble materia de Litis; por auto de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo al promovente dando cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha seis de octubre del año en curso, consecuentemente por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos se turnó para resolver en definitiva lo que en derecho procediera, lo que se hace al tenor de los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 24, 25 y 34 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la cláusula

primera sobre estipulaciones comunes del **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento base de la acción, las partes pactaron someterse a la jurisdicción y competencia de los **tribunales competentes de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos**, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del contrato a elección de la parte actora.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el ordinal 25 de la Ley Adjetiva Civil invocada que señala que: *“Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano judicial del mismo género correspondiente ”*; por lo tanto y toda vez que el numeral **1671** del Código Civil en vigor, establece que: *“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes”*

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



## PODER JUDICIAL

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

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. 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



**PODER JUDICIAL**

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

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.

Con la copia certificada de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\*\*\* , actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en \*\*\*\*\* , bajo el folio electrónico número \*\*\*\*\* , la cual contiene entre otros actos jurídicos, **el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, que celebraron por una parte el \*\*\*\*\* y por la otra como compradora \*\*\*\*\* .

Por otra parte, es menester señalar que obra en autos copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* , de fecha doce de enero de dos mil seis, en la que se hace constar los contratos de cesión de derechos celebrados entre \*\*\*\*\* en su carácter de cedente y \*\*\*\*\* , como cesionaria mediante el cual \*\*\*\*\* cedió a la referida \*\*\*\*\* , la propiedad y titularidad de los Derechos de Crédito que se describen en los anexos de los contratos celebrados entre dichas entidades, en la que incluye el crédito a favor de \*\*\*\*\* , así como la notificación de dicha cesión practicada a éste último en fecha once de agosto de dos mil nueve.

Por otra parte, es menester señalar que obra en autos copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, de fecha ocho de agosto del dos mil diecinueve, en la que se hace constar los contratos de cesión de derechos celebrados entre \*\*\*\*\* , en su carácter de cedente y

\*\*\*\*\* , mediante el cual la \*\*\*\*\* cedió al promovente, la propiedad y titularidad de los Derechos de Crédito que se describen en los anexos de los contratos celebrados entre dichas entidades; cesión de derechos en la que se incluye el crédito de la demandada \*\*\*\*\* , y la notificación de dicha cesión de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecinueve.

En consecuencia, la calidad de cesionario de de \*\*\*\*\* , cesionario de los derechos de crédito y litigioso con que la que se ostenta, quedó debidamente acreditada con número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal; documental que goza de eficacia probatoria para demostrar la personalidad jurídica del promovente, en términos del artículo 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que fueron expedidos por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las formalidades prescritas por la Ley.

Documentales las de mención que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuenta el promovente, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, 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.** 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...”.*





**PODER JUDICIAL**

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

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 LA PRETENSIÓN.** 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 la Escritura Pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* , Notario Público Número \*\*\*\*\* , actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en \*\*\*\*\* , 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 el \*\*\*\*\* y por la otra como compradora \*\*\*\*\* .

Documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula Primera del **el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, que se otorgó un crédito a favor de la demandada hasta por la cantidad de ciento diez punto mil

novecientas treinta y tres veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal que equivalía en esa fecha a **\$88,604.22 (Ochenta y ocho mil seiscientos cuatro pesos 22/100 M.N.)**, garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de **\*\*\*\*\***, de conformidad con capítulo denominado hipoteca cláusula única del citado contrato, que pesa sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\* con una superficie de cincuenta y dos metros veintiséis centímetros cuadrados; así como el porcentaje indiviso de 0.27590% y las siguientes medidas y colindancias.- AL NORTE en siete metros setenta y ocho centímetros colinda con vacío a área común. AL ESTE en seis metros setenta y ocho centímetros colinda con zona de escaleras y vacío a área común y en un metro treinta y dos centímetros con vacío a área común, AL SUR en un metro con noventa centímetros, tres metros seis centímetros y dos metros ochenta y dos centímetros, colinda con vacíos a áreas comunes; ABAJO con departamento \*\*\*\*\*. ARRIBA con azotea. Inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio real **\*\*\*\*\***.

Documental 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 notificado y emplazado; emplazamiento que tuvo verificativo el veintitrés de agosto de dos mil veintiuno; 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 del capítulo denominado **Otorgamiento del crédito** base de la acción, se convino que se podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado y hacer efectiva la garantía hipotecaria, si la parte demandada entre



**PODER JUDICIAL**

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

otras cosas, dejara de cubrir por causas imputables a él dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de las prórrogas previstas en la cláusula quinta del citado contrato 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 el Contador Público \*\*\*\*\* , Contador Facultado por \*\*\*\*\* , cedente de los derechos litigiosos a favor del promovente; 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 mes de febrero de dos mil diez, incurriendo en mora a partir de junio del dos mil diez, omitiendo cubrir más de dos pagos pactados; documental a los que en términos del artículo 465 en 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 el demandado es a partir de junio del dos mil diez, así como también se advierte que la última amortización pagada por el demandado corresponde al mes de febrero 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 treinta de abril de dos mil dieciocho, es la cantidad de **\$742,743.23 (Setecientos cuarenta y dos mil setecientos cuarenta y tres pesos 23/100 M.N.)**, el cual evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago del demandado de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en la cláusula DÉCIMA 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, consta en la escritura pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\*, Notario Público Número \*\*\*\*\*, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en \*\*\*\*\*, bajo el folio electrónico 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 \*\*\*\*\*, cesionario de los derechos de crédito y litigiosos otorgados por \*\*\*\*\*, a su vez cesionaria del \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\*.

Por tanto, en términos de la Cláusula Décima 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**



**PODER JUDICIAL**

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

**Contrato de Apertura de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir de febrero de dos mil diez; 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 cubrir por causas imputables a él dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito 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 mes febrero de dos mil diez, 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 faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

**VI.-** En esas condiciones, respecto al pago por concepto de **suerte principal** del crédito otorgado 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 **\$287,618.44 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 44/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO CAPITAL VENCIDO** generado al 30 (treinta) de abril de dos mil dieciocho, 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, 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.-** De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada **\*\*\*\*\*** al pago de la cantidad de **\$247,248.44 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 44/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** que reclama la parte actora, al treinta de abril de dos mil dieciocho, en



**PODER JUDICIAL**

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

los términos pactados en la cláusula décima y estipulaciones 3 (tres) y 4 (cuatro) de la cláusula tercera del basal.

VIII.- Se condena a la demandado \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \$207,876.35 (DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 35/100 M.N.) por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, que reclama la parte actora, al treinta de abril de dos mil dieciocho, en los términos pactados en la cláusula décima y estipulaciones 3 (tres) y 4 (cuatro) de la cláusula tercera del basal y los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule; 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 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 propiam 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”.

**IX.** En relación al pago de **gastos y costas**, es procedente condenar a la parte 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





**PODER JUDICIAL**

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

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”.

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 es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* , cesionario de los derechos de crédito y litigiosos otorgados por \*\*\*\*\* , a su vez cesionaria del \*\*\*\*\* , acreditó el ejercicio de su acción real hipotecaria, mientras que la demandada \*\*\*\*\* , no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazado, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

**TERCERO.-** En términos de la Cláusula Décima 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 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 mes de abril de dos mil diez.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$287,618.44 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 44/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO CAPITAL VENCIDO** generado al 30 (treinta) de abril de dos mil dieciocho; 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, 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, atento a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

**QUINTO.-** Se condena a la demandado \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$247,248.44 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 44/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios** que reclama la parte actora, al treinta de abril de dos mil dieciocho, en los términos pactados en la cláusula décima y estipulaciones 3 (tres) y 4 (cuatro) de la cláusula tercera del basal.

**SEXTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **\$207,876.35 (DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 35/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, que reclama la parte actora, al treinta de abril de dos mil dieciocho, en los términos pactados en la cláusula décima y estipulaciones 3 (tres) y 4 (cuatro) de la cláusula tercera del basal y los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule.



**PODER JUDICIAL**

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

**SÉPTIMO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas, 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.-** 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 la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien legalmente actúa y da fe.

)

AL



## PODER JUDICIAL

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

desplantado sobre el bien inmueble resultante de la fusión de los inmuebles con cuentas números mil doscientos con cuentas números mil doscientos guión cero tres guión novecientos guión cero treinta y cuatro, cero treinta y cinco y cero treinta y seis , ubicado en la Carretera Federal Zacatepec-Cuernavaca, en el Poblado de Tezoyuca en el municipio de Emiliano Zapata, Morelos identificado con la cuenta número MIL DOSCIENTOS GUIÓN CERO TRES GUIÓN CERTO OCHENTA Y TRES GUIÓN CERO TREINTA Y UNO con el porcentaje indiviso que le corresponde y con una superficie de