

Jiutepec, Morelos, a trece de octubre de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **55/2021** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por \*\*\*\*, por conducto de sus Apoderados Legales Licenciados \*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*, en su carácter de acreditado; radicado en la Tercera Secretaría de Acuerdos:

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

**I.- Presentación de la demanda.-** Mediante escrito presentado en la oficialía de partes de este Juzgado el cuatro de marzo de dos mil veintiuno, comparecieron los Licenciados \*\*\*\*, en su carácter de Apoderados legales de la parte actora \*\*\*\*, demandando en la vía Especial Hipotecaria a \*\*\*\*, en su carácter de acreditado, las prestaciones que se mencionan en su escrito inicial de demanda, fundando la misma en los hechos y preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como sí a la letra se insertasen en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias, e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

**2.- Admisión.-** Por auto de cinco de marzo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correrle traslado y emplazar al demandado \*\*\*\*, para que dentro del plazo legal de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra, asimismo se ordenó requerir al

citado demandado para que señalara domicilio dentro del ámbito competencial de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las siguientes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial, asimismo se les hizo de su conocimiento que a partir de la entrega de la cedula hipotecaria quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca; asimismo se les ordeno requerir a los demandados que al momento del emplazamiento indicaran si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial. Por otra parte se tuvo por designado como perito por parte de este Juzgado a \*\*\*\*, requiriendo a las partes para que dentro del plazo legal de tres días designaran perito de su parte, decretándose el apercibimiento de ley en caso de no hacerlo. Asimismo se mandó inscribir en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en donde se encuentra el bien inmueble hipotecado.

**3.- Emplazamiento.-** En virtud de encontrarse el domicilio del demandado \*\*\*\* fuera de la competencia de este juzgado, se giró exhorto al Juez competente en la Ciudad de México, recayendo el exhorto número **598/2021** en el Juzgado Décimo Cuarto del Fuero Común en Materia Civil; por lo que el catorce de septiembre de dos mil veintiuno, fue debidamente emplazado el demandado \*\*\*\*, según se desprende de la constancia actuarial de la misma fecha.

**4.- Devolución de Exhorto y se declara rebeldía.-** Por auto de fecha seis de octubre del año dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el exhorto número 598/2021 referencia de este juzgado 196/2021, debidamente diligenciado.

Así mismo, previa certificación de la Secretaria de Acuerdos, se desprende que transcurrido el plazo concedido al demandado \*\*\*\* sin que diera contestación a la demanda, por lo tanto se le tiene por perdido su derecho para hacerlo y se ordena seguir el juicio en su **REBELDÍA**.

**5.- Citación para sentencia.** Y toda vez que el estado procesal que guardan los autos así lo permiten, por en auto de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, se turnan los autos para dictar resolución correspondiente; la cual ahora se hace al tenor del siguiente:

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

**I.- Competencia.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con los artículos **18, 21, 23, 34** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; toda vez que del documento base de la acción consistente en el primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del notario público número 9 y del Patrimonio Federal de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el **CONTRATO DE APERTURA**

**DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran \*\*\*\* conocido en adelante como \*\*\*\* y el cliente \*\*\*\*, específicamente en la cláusula vigésima tercera los contratantes convinieron someterse expresamente a la competencia de los tribunales competentes del domicilio de cualquiera de las partes mencionadas en la cláusula denominada domicilios, o los tribunales competentes del domicilio reconocido por las partes como lugar de pago o los tribunales competentes del lugar donde se ubique el inmueble, a elección de la parte actora; por tanto al ubicarse el bien inmueble hipotecado en \*\*\*\*, y al haber elegido la parte actora someterse a la competencia de este juzgado, resulta evidente la competencia de éste.

Asimismo la **vía** elegida por la parte actora es la correcta en términos del artículo **623** del citado ordenamiento legal.

**II.- Legitimación de las partes.-** Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, bajo ese contexto, tenemos que la legitimación activa y pasiva de las partes se encuentra acreditada en actuaciones; primero, la personalidad de los Apoderados Legales de la parte actora \*\*\*\*, a través de los ciudadanos \*\*\*\* quedo acreditada mediante la exhibición de la copia certificada del Instrumento número \*\*\*\* de fecha \*\*\*\*, pasada ante

la fe del Notario número **212 y 246** asociadas, de la ciudad de México, en el que consta el Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, \*\*\*\*, en favor de entre otros a \*\*\*\*; para que conjunta o separadamente la representen judicialmente. Documental a la cual se le confiere valor probatorio en términos de lo establecido en el artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles vigente, y con la cual quedó acreditada la personalidad de \*\*\*\*, para actuar en nombre y representación de la parte actora. Por otra parte, obra también el **PRIMER TESTIMONIO** de la escritura pública número \*\*\* de fecha \*\*, pasada ante la fe del notario público número 9 y del Patrimonio Federal de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran \*\*\*\* conocido en adelante como \*\*\*\* y el cliente \*\*\*\*; documento que contiene en la parte relativa a las declaraciones del crédito, que la institución bancaria otorga al **ACREDITADO**, en un crédito simple con interés y garantía hipotecaria. **Documental** que al reunir los requisitos del artículo 437 fracción I del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio conforme al artículo 491 de dicha ley, el cual tiene eficacia para tener por **acreditada la existencia del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria** celebrado entre las partes el veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis y con ello el interés

jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional. De igual modo, se alude que la legitimación pasiva de la parte demandada, también se encuentra acreditada con el documento basal de la acción que se analiza, del cual se colige que ciertamente la demandada obtuvo un crédito monetario, garantizando dicho adeudo con la garantía hipotecaria del bien inmueble propiedad de la demandada; acreditándose así la legitimación activa y pasiva de ambas partes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos; sin que esto signifique la procedencia de la acción. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

**Registro digital:** 189294

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil, Común

**Tesis:** VI.2o.C. J/206

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000

**Tipo:** Jurisprudencia

#### **LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

#### **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.**

Nota: Por ejecutoria del 9 de enero de 2019, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 171/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes se apartó del criterio en contradicción, al plasmar uno diverso en posterior ejecutoria.

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al resolver por unanimidad de votos los amparos

directos 494/2011, 313/2012, 257/2013 y 205/2016, en sesiones de 31 de octubre de 2011, 26 de julio de 2012, 15 de agosto de 2013 y 6 de enero de 2017, respectivamente, abandonó el criterio sostenido en esta tesis, según se desprende de la que con el número de identificación VI.2o.C. J/206, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 66, Tomo III, mayo de 2019, página 2308, de título y subtítulo: "[LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.](#)"

**IV.- MARCO JURÍDICO.-** Previo a dilucidar 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..."**.

#### **V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN INTENTADA.-**

Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora \*\*\*\*, por conducto de sus apoderados legales Licenciados \*\*\*\*, al hacer las narradas manifestaciones; 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 **EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número \*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del notario público número 9 y del Patrimonio Federal de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran \*\*\*\* conocido en adelante como \*\*\*\* y el cliente \*\*\*\*; documento que contiene en la parte relativa a las declaraciones del crédito, que la institución bancaria otorga al **ACREDITADO**, en un crédito simple con interés y garantía hipotecaria entre otros actos; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de éste último por la cantidad de **\$2,241,140.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA PESOS 00/100 M.N.)**; garantizando la demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor del \*\*\*\*, consistente en el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, así como el porcentaje de indiviso que le corresponde del **4.90%** (cuatro punto noventa por ciento) respecto de las áreas comunes del condominio, equivalente a doscientos veintiséis metros cincuenta y cinco centímetros cuadrados), identificado catastralmente con el número \*\*\* (\*\*\*\*) con las medidas y colindancias que se establecen en el antecedente primero del citado instrumento y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertasen.

Documental a la que en términos de lo previsto por los numerales 437 fracción I y 490 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento público expedido por una persona digna de fe como es el notario público y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado, que consiste en que **el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía**, máxime si dicho documento no fue impugnado por la parte demandada, quien no compareció a juicio y se siguió en su rebeldía.

Por cuanto al **segundo elemento** del ordinal 624 del Código Procesal Civil, consistente en: **Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley**, también se encuentra acreditado. En efecto, obra en actuaciones el primer testimonio de la escritura pública \*\* de fecha \*\*\*, pasado ante la fe del notario público número \*\*\*\* y del Patrimonio Federal de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran \*\*\*\* conocido en adelante como \*\*\*\* y el cliente \*\*\*\*; y que de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula **DÉCIMA TERCERA** incisos del **a) al t)**, se establecieron las **CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO, en caso de incumplimiento a las obligaciones contraídas en el**

**contrato por parte del acreditado, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito**, en cuyo caso el cliente deberá pagar a la vista, sin necesidad de protesto, reclamación, notificación, solicitud u otro aviso de cualquier naturaleza, el saldo del capital, los intereses ordinarios y moratorios que en su caso se hubiesen devengado, así como los gastos y costas.

Bajo esa premisa, de la documental pública antes mencionada es posible establecer de manera irrefutable, que de la cláusula **DÉCIMO TERCERA**, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del **ACREDITADO**, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, haciéndose exigible en una sola operación la totalidad el capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato. Y si en particular ocurriere cualquiera de los siguientes eventos:

**"... a) Si el cliente no paga puntualmente a \*\*\*\* cualquiera de los pagos mensuales o cualesquiera otras cantidades que se causen en virtud del presente contrato.**

Así, el apoderado legal de la parte actora en su numeral 15 del capítulo de hechos de su escrito inicial de demanda refirió entre otras cosas que la parte demandada dejó de cubrir las cantidades adeudadas a partir del mes de septiembre de dos mil veinte, como se acredita con el **ESTADO DE CUENTA** de fecha treinta de abril de dos mil veinte, emitido por el contador \*\*\* facultado por la parte

actora, de cuyo contenido se actualiza el supuesto de la causal consistente en la falta de pago de cualquier cantidad; lo anterior es así en virtud de que como se observa, **existen 5 (CINCO)** mensualidades vencidas desde el mes de septiembre del año dos mil veinte al mes de febrero del año dos mil veintiuno; mismo profesionista que cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, de donde se advierte que la demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir **cinco** mensualidades, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, documental a la que en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria **para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal**; en estas condiciones indudablemente se actualiza la hipótesis prevista en la cláusula aludida, referente al reclamó del pago total del saldo del capital, entre otros, ante la falta de cumplimiento de la parte demandada respecto a los pagos pactados; sin pasar por alto que no obstante de que la demandada fue debidamente emplazada a juicio, ésta no contestó la demanda entablada en su contra ni opuso defensas ni excepciones que desvirtuaran los hechos narrados por el apoderado legal de la parte actora, así como tampoco objetó ni impugnó la certificación contable que la parte actora anexa su escrito de demanda, esto es, no acreditó haber cumplido con el pago de las amortizaciones pactadas en el documento básico de la presente acción; por tanto, se encuentra satisfecho **el segundo elemento**

del artículo 624 del Código Procesal Civil.

Por cuanto hace al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta en **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número \*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasado ante la fe del notario público número \*\*\* y del Patrimonio Federal de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran \*\*\*\* conocido en adelante como \*\*\*\* y el cliente \*\*\*\*; documento que contiene en la parte relativa a las declaraciones del crédito, que la institución bancaria otorga al **ACREDITADO**, un crédito simple con interés y garantía hipotecaria. Mismo **crédito que como se aprecia** de la documental consistente en el **FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO \*\*\*\*\*,** de fecha \*\*\*, expedida por el Instituto de Servicios Registrales del Estado de Morelos, se constar que los actos de la escritura pública número \*\*\*, **se encuentran debidamente inscritos en el archivo de dicha dependencia.**

Documentales a las que en términos de lo previsto por los numerales 437 y 490 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se les concede pleno valor probatorio, por tratarse de documentos expedidos por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, para acreditar

fehacientemente el tercero de las hipótesis a que se refiere la fracción III del artículo 624 del Código Procesal Civil, ya que la escritura a que se ha hecho alusión, **es primer testimonio y además, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad** bajo el **FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO \*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*.**

**VI.-** De conformidad con lo anterior, es preciso destacar 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 copia certificada de la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que ante el incumplimiento de pago, **se puede vencer anticipadamente conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción**, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por el **\*\*\*\***, por conducto de sus apoderados legales Licenciados **\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\***.

Por otro lado, también es menester otorgarle valor probatorio al **ESTADO DE CUENTA** de fecha quince de febrero de dos mil veintiuno, emitido por el contador \*\*\*\*facultado por la parte actora, de cuyo contenido se actualiza el supuesto de la causal establecida en la cláusula décimo tercera del contrato base de la acción, consistente en la falta de pago de cualquier cantidad; lo anterior es así en virtud de que como se observa, **existen 5 (CINCO) mensualidades vencidas desde EL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE AL MES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO;** misma profesionista que cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, de donde se advierte que la demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir **cinco** mensualidades, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido. Lo anterior en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el mismo es apto para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan, y que son acordes a lo reclamado por la parte actora; además de que como se aprecia, obran las operaciones aritméticas que arrojan como resultados las cantidades que reclama la parte actora por los rubros señalados; en tal virtud, las mismas serán consideradas en el presente fallo.

**VII.-** Por tanto, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre \*\*\*\*, celebrado en su carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte \*\*\*\*, en su carácter de **ACREDITADO;** el cual se

hizo constar en el acto jurídico número II del instrumento público número \*\*\* de fecha \*\*\*\*, pasado ante la fe del notario público número 9 y del Patrimonio Federal de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran \*\*\*\* conocido en adelante como \*\*\*\* y el cliente \*\*\*\*; documento que contiene en la parte relativa a las declaraciones del crédito, que la institución bancaria otorga al **ACREDITADO**, en un crédito simple con interés y garantía hipotecaria; derivado del incumplimiento en el pago de amortizaciones mensuales a partir del **MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE AL MES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO**. En términos de la Cláusula Décimo Tercera del basal.

**VIII.-** Como consecuencia, se condena a la parte demandada \*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$2,065,100.12 (DOS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS 12/100 M.N.)**, por concepto de **CAPITAL Y/O SALDO DEL CRÉDITO**, conforme al estado de cuenta antes descrito.

**IX.-** Se le condena igualmente al demandado, al pago de la cantidad de **\$81,379.59 (OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 59/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** correspondientes al periodo comprendido del **mes de septiembre de dos mil veinte al mes de enero de dos mil veintiuno**, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, de

conformidad con lo pactado en la cláusula quinta del contrato base de la acción.

**X.-** De igual manera, se le condena a la parte demandada \*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$13,094.02 (TRECE MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS 02/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados del periodo comprendido de **mes de septiembre de dos mil veinte al quince del mes de febrero de dos mil veintiuno**, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo pactado en la **CLAUSULA SEXTA** del contrato base de la acción y conforme al estado de cuenta antes descrito.

**XI.-** Se le condena al demandado al pago de la cantidad de **\$10,461.30 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 30/100 M.N.)**, por concepto de **SEGUROS**, por el periodo comprendido del **mes de septiembre de dos mil veinte al quince del mes de febrero de dos mil veintiuno**, lo que se acredita con las pólizas de seguro que en copia certificada se exhiben y en el estado de cuenta certificado que se acompaña a la demanda.

**XII.-** Para en el caso de que la parte demandada, no dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en los considerandos que anteceden, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, hágase transe y remate de la garantía hipotecaria constituida en favor de \*\*\*\*, que corresponde al bien inmueble ubicada en \*\*\*\*\*, así

como el porcentaje de indiviso que le corresponde del **4.90%** (cuatro punto noventa por ciento) respecto de las áreas comunes del condominio, equivalente a doscientos veintiséis metros cincuenta y cinco centímetros cuadrados), identificado catastralmente con el número \*\*\*\* (\*\*\*\*\*) con las medidas y colindancias que se establecen en el antecedente primero del citado instrumento y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertasen; para que con el producto de su venta se pague a la actora; acorde a lo previsto por el numeral 707 del Código Procesal civil Vigente.

**XIII.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado \*\*\*\*, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 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 \*\*\*\*, por conducto de sus apoderados legales Licenciados \*\*\*\*, acreditó el ejercicio de su acción; mientras que la parte demandada \*\*\*\*, no compareció a juicio pese de haber sido

legalmente emplazado, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

**TERCERO.-** Por tanto, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre \*\*\*\*, celebrado en su carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte \*\*\*\*, en su carácter de **ACREDITADO**; el cual se hizo constar en el acto jurídico número II del instrumento público número \*\*\*\* de fecha \*\*\*\*, pasado ante la fe del notario público número 9 y del Patrimonio Federal de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran \*\*\*\* conocido en adelante como \*\*\*\* y el cliente \*\*\*\*; documento que contiene en la parte relativa a las declaraciones del crédito, que la institución bancaria otorga al **ACREDITADO**, en un crédito simple con interés y garantía hipotecaria; derivado del incumplimiento en el pago de amortizaciones mensuales a partir del **MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE AL MES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO**. En términos de la Cláusula Décimo Tercera del basal.

**CUARTO.-** Como consecuencia, se condena a la parte demandada \*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$2,065,100.12 (DOS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS 12/100 M.N.)**, por concepto de **CAPITAL Y/O SALDO DEL CRÉDITO**, conforme al estado de cuenta anexo a la demanda presentada por la actora.

**QUINTO.-** Se le condena igualmente al demandado, al pago de la cantidad de **\$81,379.59 (OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 59/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** correspondientes al periodo comprendido del **mes de septiembre de dos mil veinte al mes de enero de dos mil veintiuno**, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, de conformidad con lo pactado en la cláusula quinta del contrato base de la acción.

**SEXTO.-** De igual manera, se le condena a la parte demandada \*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$13,094.02 (TRECE MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS 02/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados del periodo comprendido de **mes de septiembre de dos mil veinte al quince del mes de febrero de dos mil veintiuno**, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, de conformidad con lo pactado en la **CLAUSULA SEXTA** del contrato base de la acción y conforme al estado de cuenta antes descrito.

**SÉPTIMO.-** Se le condena al demandado al pago de la cantidad de **\$10,461.30 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 30/100 M.N.)**, por concepto de **SEGUROS**, por el periodo comprendido del **mes de septiembre de dos mil veinte al quince del mes de febrero de dos mil veintiuno**, lo que se acredita con las pólizas de seguro que en copia certificada se exhiben y en el estado de

cuenta certificado que se acompaña a la demanda.

**OCTAVO.-** Para en el caso de que la parte demandada, no dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en los considerandos que anteceden, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, hágase transe y remate de la garantía hipotecaria constituida en favor de \*\*\*\*, que corresponde al bien inmueble ubicada en \*\*\*\*\*, así como el porcentaje de indiviso que le corresponde del **4.90%** (cuatro punto noventa por ciento) respecto de las áreas comunes del condominio, equivalente a doscientos veintiséis metros cincuenta y cinco centímetros cuadrados), identificado catastralmente con el número \*\*\*\*\* (\*\*\*) con las medidas y colindancias que se establecen en el antecedente primero del citado instrumento y que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertase. Para que con el producto de su venta se pague a la actora; acorde a lo previsto por el numeral 707 del Código Procesal civil Vigente.

**NOVENO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado \*\*\*\*, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, lo resolvió y firma la Licenciada **ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercer

Secretaria de Acuerdos Licenciada **MÓNICA MARTÍNEZ**  
**CORTES**, con quien actúa y da fe. LAMC