

**Cuernavaca, Morelos, siete de setiembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver, en definitiva, los autos del expediente número **119/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido los Licenciados \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderados Legales del \*\*\*\*\*, contra \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario; radicado en la **Primera Secretaría**; y,

#### **RESULTANDOS:**

**1.-** Mediante escrito presentado el veintiuno de febrero de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a ésta Autoridad, el \*\*\*\*\*, por conducto de sus apoderados legales Licenciados \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, demandaron en la vía **Especial Hipotecaria** de \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, las siguientes pretensiones:

***A.-** El pago de la cantidad de \$34,058.56 (treinta y cuatro mil cincuenta y ocho pesos 00/100 m.n.), por concepto del saldo de capital correspondientes al contrato de apertura de crédito simple para adquisición de mercancías con garantía de hipoteca como se desprende del contrato celebrado entre nuestro representado y los ahora demandados con fecha 05 de agosto de 2016, como consta en el mismo, el cual debidamente ratificado con fecha 11 de agosto de 2016, ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, justificando el reclamo de esta cantidad, con las certificaciones de adeudo expedidas por el Contador Público de nuestro representado, y que conforman ambos documentos título ejecutivo de acuerdo a lo establecido por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.*

***B.-** El pago de la cantidad de \$949.89 (novecientos cuarenta y nueve pesos 89/100 m.n.), que resultan por concepto de intereses normales u ordinarios al día 17 de enero de 2020, los cuales deberán ser calculados de acuerdo a lo pactado en la cláusula SEXTA del contrato de apertura de crédito simple para la adquisición de mercancías con garantía hipoteca que da origen a este procedimiento judicial.*

**C).**- El pago de la cantidad de \$4,028.07 (cuatro mil veintiocho pesos 07/100 m.n.), que resultan por concepto de intereses moratorios a la fecha y los que se sigan generando por el otorgamiento del crédito hasta la total terminación del juicio, los cuales deberán ser calculados de acuerdo a lo pactado en la cláusula séptima del contrario celebrado para el contrato de apertura de crédito simple para la adquisición de mercancías con garantía de hipoteca, que da origen a este procedimiento judicial,

**D).**- Se declare el vencimiento anticipado del contrato, fundándonos en lo pactado en la cláusula vigésima primera inciso A) del Contrato de Apertura de Crédito Simple para Adquisición de mercancías con garantía de hipoteca y prenda.

**E).**- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine a mi representada.".

Expuso como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, acompañó a su demanda, los documentos descritos en el sello fechador de la referida oficialía e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al asunto.

**2.-** Por auto de fecha diez de marzo de dos mil veinte, una vez subsanada la prevención ordenada el veintisiete de febrero del mismo año, se admitió a trámite la demanda en la vía propuesta, se mandó emplazar y correr traslado a \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contestaran la demanda incoada en su contra, se les requirió para que en el momento de la diligencia manifestaran si aceptaban o no la responsabilidad de ser depositario de la finca hipotecada, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debiera declararse inmovilizados. Emplazamiento hecho a \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada**, el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, y a \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, el día veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

**3.-** Por auto de fecha diecinueve de abril de dos mil veintiuno, atento a la certificación secretarial hecha, se tuvo por

perdido el derecho de los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, **para dar contestación al litigio incoado en su contra, teniéndose por contestada la demanda en sentido negativo.**

4.- Mediante auto de diecinueve de agosto de dos mil veinteno, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

**I.- ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA.-** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

***“...Toda demandada 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...”***,

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

***“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”***,

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

***“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”***,

Este Juzgado resulta competente para conocer del asunto, pues el interés jurídico preponderante es eminentemente civil al ejercitarse una acción hipotecaria derivada de un contrato de apertura de crédito simple, asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo

atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, así mismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **25** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

***“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...”;***

Por consiguiente, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este juzgado, arribándose a dicha aseveración pues del documento presentado como base de la acción consistente en el contrato privado número **\*\*\*\*\***, de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, en el cual se hizo constar el CONTRATO DE OTORGAMIENTO CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre el **\*\*\*\*\*** en su calidad de “ACREEDOR” y la hoy parte demandada **\*\*\*\*\*** en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y **\*\*\*\*\*** en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, el cual es base de la acción que se intenta, se advierte específicamente de la cláusula **trigésima primara**, que las partes se someterían a Las Leyes del Estado de Morelos y Tribunales Competentes de la misma Entidad Federativa, haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios; documental a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **436 y 442** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este Juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la competencia de este Juzgado pues de la anterior cláusula se advierte con meridiana claridad que las partes convinieron someterse a la competencia de los tribunales del Estado de Morelos consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce jurisdicción precisamente en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, aunado a lo anterior, la

parte demandada en ningún momento impugna la competencia de este Juzgado.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial con número de registro 168719, Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octubre de 2008, página 2320, que a la letra dice:

**“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.** *La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.”.*

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

*Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.*

Así como la tesis sustentada por la Segunda Sala con número de registro 364278, Quinta Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 381, que a la letra dice:

**“COMPETENCIA.** *La competencia de las autoridades, es materia de interés público, por lo cual, esas mismas autoridades, aun de oficio, deben ocuparse del estudio de esa cuestión, de manera principal y preferente.”.*

*Amparo administrativo en revisión 784/27. Devesa Aurelio. 21 de mayo de 1930. Unanimidad de cinco votos. Relator: Luis M. Calderón.*

**II.- ESTUDIO DE LA VÍA.-** En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta

autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Argumento que se sustenta con la Jurisprudencia con número de registro 178665, Novena Época, Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Abril 2005, página 576, que reza:

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** *El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado*

*mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”.*

*Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.*

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

**“Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”.**

Y, como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la actora tiene por objeto la declaratoria de vencimiento anticipado y el pago de

diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, constando dicho acto jurídico en el contrato privado número \*\*\*\*\*, de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el registro 33, foja 36, registro 46, foja 49, y registro 25, foja 28, del libro 2, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

### III.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES.-

Asimismo, antes de entrar al fondo del asunto, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser necesaria para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita al momento de resolver, toda vez que, 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.

Resulta aplicable a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** I.11o.C. J/12, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVII, Abril de 2008, Pagina 2066, cuyo rubro se lee: **“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.”<sup>1</sup>**

Así también resulta aplicable la siguiente **jurisprudencia** VI.3o.C. J/67, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pagina 1600, cuyo rubro se lee: **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.”<sup>2</sup>**

Al efecto, el artículo **191**<sup>3</sup> del Código Procesal Civil en vigor establece, quienes pueden comparecer a deducir sus derechos en juicio, al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el Órgano Jurisdiccional o Instancia Administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. Esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por

---

<sup>1</sup> **“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.”

<sup>2</sup> **““LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

<sup>3</sup> **“ARTICULO 191.-** 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...”

quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Tiene aplicación a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** 2a./J. 75/97, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pagina 351, cuyo rubro se lee: "**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.**"<sup>4</sup>

Por su parte la legitimación pasiva se refiere a la calidad de los demandados para responder a la acción ejercitada por el actor.

Lo anterior se considera así siempre y cuando cuenten los intervinientes en el juicio con capacidad procesal para comparecer a juicio y estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles, como lo previene el artículo **180** del Código Procesal Civil en vigor.

En esa tesitura tenemos, que la parte actora \*\*\*\*\* por medio de su apoderada Legal exhibió el contrato

---

<sup>4</sup> **LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable."

privado número \*\*\*\*\*, de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, en el cual se hizo constar el CONTRATO DE OTORGAMIENTO CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre \*\*\*\*\* en su calidad de "ACREEDOR" y la hoy parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, mismo que se encuentra debidamente Inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, bajo el registro 33, foja 36, registro 46, foja 49, y registro 25, foja 28, del libro 2, de fecha once de agosto de dos mil dieciséis. Documento al cual se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; con la que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora \*\*\*\*\*, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de los demandados en el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **179** y **191** de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

**IV.-** En seguida, por sistemática jurídica y no existiendo diversa cuestión que se tenga que resolver previamente, en virtud de la contumacia de la demandada, se procede al estudio de la acción que en la vía especial hipotecaria entabló la persona moral \*\*\*\*\*, así, en el presente juicio la persona moral actora reclama de la parte demandada las prestaciones que han quedado previamente señaladas y transcritas en la presente resolución.

Ahora bien, para resolver en definitiva el presente asunto se cita como marco jurídico aplicable el artículo **2359** del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

**"NOCION LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la**

**obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago."**

Por su parte los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establecen:

**"ARTÍCULO 623 HIPOTESIS DE LA VIA ESPECIAL HIPOTECARIA.** Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la Constitución, ampliación, división o registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil",

**"ARTÍCULO 624. "REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO.-** Para que proceda el Juicio Hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en Escritura Pública o Privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al Contrato de Hipoteca o la Ley; y, III.- Que la Escritura Pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el Juicio Hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero".

Los citados dispositivos legales contemplan los requisitos a cumplir para la procedencia del juicio hipotecario, requisitos que, en la especie y en concepto de esta autoridad, atendiendo a los elementos que integran los presentes autos, se encuentran plenamente acreditados, ya que en efecto, obra en autos el contrato privado número \*\*\*\*\*, de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, en el cual se hizo constar el CONTRATO DE OTORGAMIENTO CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre el \*\*\*\*\* en su calidad de "ACREEDOR" y la hoy parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, en la que se contiene el Contrato de Mutuo con Interés y

Garantía Hipotecaria, se celebró \*\*\*\*\* como la "Parte Acreedora", y por otra \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario"; documental de la cual se desprende, que mediante el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, la parte actora otorgó a favor de \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, un crédito por la cantidad de **\$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)** de acuerdo al Estado de adeudo emitido por el \*\*\*\*\* , de acuerdo a lo pactado en la CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO, contenido en el contrato base de la acción que se actualizará en ejecución de sentencia, respecto del inmueble siguiente: identificado como \*\*\*\*\* , **inmueble sin construcciones, con superficie de 120.00 mts 2 y las siguientes medidas y colindancias ahí descritas inscrito bajo el folio real electrónico número \*\*\*\*\* , a nombre de \*\*\*\*\***, documental que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, es factible concederle pleno valor probatorio, toda vez que al haber sido analizado conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos **445, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

En esta tesitura, esta Autoridad considera igualmente que se encuentra plenamente acreditada la falta de pago de la parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, en términos de la certificación de adeudos al día diecisiete de enero de dos mil veinte, que ofreció la parte actora, suscrito por la C. P. \*\*\*\*\* , Contador Público del \*\*\*\*\* , pues de dicho certificado se advierte que los demandados dejaron de cubrir sus pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción, documental que al no

haber sido objetada por la parte contraria, se le otorga pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto con los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos. Ahora bien, dentro de las facultades del gerente de área Jurídica del instituto se encuentra la consistente en certificar documentos en los que consten los actos y operaciones para su remisión a las autoridades, lo cual conduce a concluir que el referido estado de cuenta, es el documento oficial de control e información utilizado para la determinación del monto de los créditos otorgados y por tanto, los datos que contenga este documento son idóneos para acreditar los extremos referidos, sin que sea necesario que se exhiba otro tipo de constancias, dado que es precisamente el estado de cuenta el documento en el que se asientan los datos correspondientes.

Además, dada la trascendencia fiscal que pudiera derivarse de la información en él contenida, sería difícil que los datos ahí registrados fueran alterados, lo que, desde luego, no impide la posibilidad de que el trabajador pueda desvirtuarlos con prueba en contrario, sin embargo, como se advierte de autos, el demandado no desvirtuó dicha documental a pesar de haber dado contestación a la demandada.

En este sentido y tomando en consideración el incumplimiento contractual, esta autoridad considera debidamente fundada la acción intentada por la persona moral **\*\*\*\*\***, por conducto de sus Apoderados Legales Licenciados **\*\*\*\*\*** y/o **\*\*\*\*\***, por ende, es y se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por dicho Institución Bancaria, al haberse acreditado que la parte demandada no cumplió con los pagos pactados en el contrato base de la acción, de conformidad por el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

***“... Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”***

Pues del contrato exhibido como base de la acción se advierte la fáctica intención de los contratantes, por lo que se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, más aún de que tratándose de contratos bilaterales la voluntad de las partes, es la suprema ley en los mismos; por ende, es procedente condenar a la demandada al cumplimiento de las prestaciones que reclama la actora.

En tales consideraciones y ante la falta de cumplimiento de la obligación, se actualiza la hipótesis prevista en la Cláusula **Vigésima Primera** del contrato base de la acción, porque los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, dejaron de cubrir por causas imputables a su persona, los pagos derivados de dicho contrato, por ende se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo que fue pactado en el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes del presente juicio consistente en el contrato privado número \*\*\*\*\* , de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, en el cual se hizo constar el CONTRATO DE OTORGAMIENTO CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre el \*\*\*\*\* en su calidad de "ACREEDOR" y la hoy parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario.

En consecuencia, se condena a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, al pago de la cantidad de **\$34,058.56 (treinta y cuatro mil cincuenta y ocho pesos 56/100 M.N)**, de acuerdo a lo pactado en la CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO, la cual fue aperturada por la actora a través de sus representados en su carácter de parte acreditante y dispuesta por la parte acreditada, ahora demandada conforme a lo establecido

en la cláusula **PRIMERA** del Contrato base de la acción; tal como se desprende de la certificación de adeudos al día diecisiete de enero de dos mil veinte, que ofreció la parte actora, suscrito por la C. P. \*\*\*\*\*, Contador Público del \*\*\*\*\*, pues de dicho certificado se advierte que los demandados dejaron de cubrir sus pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción.

Por otro lado se condena a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, al pago de la cantidad de **\$989.89 (novecientos ochenta y nueve pesos 89/100 m.n.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, calculados al día diecisiete de enero de dos mil veinte, los cuales están calculados conforme a la tasa de interés pactada y en términos de la Cláusula **SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción.

Asimismo, se condena a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, al pago de la cantidad de **\$4,028.07 (cuatro mil veintiocho pesos 07/100 m.n.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** calculados de acuerdo a lo pactado en la cláusula **SÉPTIMA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción.

Se les concede a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por cuanto a la prestación señalada con el inciso **E)** se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas originados en la presente instancia, de acuerdo a lo establecido por el numeral **156** el Código Procesal Civil en vigor.

**“Artículo 156. Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa.”.**

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

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora **\*\*\*\*\***, por conducto de sus apoderados legales los Licenciados **\*\*\*\*\*** y/o **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderados Legales acreditaron la acción que ejercitó contra **\*\*\*\*\*** en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y **\*\*\*\*\*** en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, quien fue declarada rebelde al omitir dar contestación al presente litigio; en consecuencia,

**TERCERO.-** Se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo que fue pactado en el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes del presente juicio consistente en el contrato privado número **\*\*\*\*\***, de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, en el cual se hizo constar el **CONTRATO DE OTORGAMIENTO CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado entre el **\*\*\*\*\***

en su calidad de "ACREEDOR" y la hoy parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, en consecuencia;

**CUARTO.-** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, al pago de la cantidad de **\$34,058.56 (treinta y cuatro mil cincuenta y ocho pesos 56/100 M.N)**, de acuerdo a lo pactado en la CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO, la cual fue aperturada por la actora a través de sus representados en su carácter de parte acreditante y dispuesta por la parte acreditada, ahora demandada conforme a lo establecido en la cláusula **PRIMERA** del Contrato base de la acción; tal como se desprende de la certificación de adeudos al día diecisiete de enero de dos mil veinte, que ofreció la parte actora, suscrito por la C. P. \*\*\*\*\*, Contador Público del \*\*\*\*\*, pues de dicho certificado se advierte que los demandados dejaron de cubrir sus pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción, en consecuencia;

**QUINTO.-** se condena a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, al pago de la cantidad de **\$989.89 (novecientos ochenta y nueve pesos 89/100 m.n.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, calculados al día diecisiete de enero de dos mil veinte, los cuales están calculados conforme a la tasa de interés pactada y en términos de la Cláusula **SEXTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción.

**SEXTO.-** les concede a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de **Deudor Principal y Acreditada** y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Solidario y Garante Hipotecario, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**NOVENO.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas originados en la presente instancia.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**

Así en definitiva lo resolvió y firma la ciudadana Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, quien actúa ante su Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciado **BENJAMÍN MORALES ORDOÑEZ**, quien da fe.

*LG/S/RDR*