



**Cuernavaca, Morelos; veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA **V I S T O S** los autos para resolver en definitiva los autos del expediente número **238/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderado Legal, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría, y;

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

1.- Mediante escrito presentado en oficialía de partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, el veinte de julio de dos mil veintiuno, y remitido ese mismo día a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **\*\*\*\*\***, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado **\*\*\*\*\***, demandó en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

**“A).- Se demanda como SUERTE PRINCIPAL el pago de la cantidad de \$11,896,221.47 (ONCE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIUN PESOS 47/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes dos conceptos:**

**a).- La cantidad de \$11,825,009.43 (ONCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL NUEVE PESOS 43/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE al día 17 de junio de 2021, derivado del contrato estipulado en el Capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y**



JUDICIAL

SUPERIOR DE JUSTICIA

*Garantía Hipotecaria y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.*

**b).- La cantidad de \$71,212.04 (SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS 04/100 M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS al día 17 de junio de 2021**, derivado del contrato estipulado en el capítulo Segundo, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

**B).- El pago de la cantidad de \$2,247,406.04 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS 04/100 M.N.),** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS**, generados al día 17 de junio de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula décima tercera del Contrato estipulado en el capítulo Segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

**C).-El pago de la cantidad de \$6,650.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100M.N.)** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE GASTOS DE COBRANZA**, generadas al día 17 de junio de 2021, más los que se sigan generando hasta la total conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

*términos de lo pactado en la cláusula décima segunda del contrato estipulado en el capítulo Tercero del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.*

**D).- El pago de la cantidad de \$1,064.00 (UN MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE GASTOS DE COBRANZA Y OTROS,** con números al día 17 de junio de 2021, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Segunda del Contrato estipulado en el capítulo Tercero, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

**E).- El pago de la cantidad de \$147,758.82 (CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 82/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS,** generados al día 17 de junio de 2021, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Vigésima



JUDICIAL

SUPERIOR DE JUSTICIA

*Tercera del contrato estipulado en el capítulo Sexto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito.*

**F).-** *La declaración de VENCIMIENTO ANTICIPADO del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de fecha 19 de julio de 2019.*

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

Haciendo una relación de hechos y fundamentos de derecho que consideró aplicables al caso, anexó los documentos en que fundó el ejercicio de su acción, de lo cual todo se da por íntegramente reproducido en obvio de repeticiones innecesarias, como si a la letra se insertasen.

**2.-** Por auto de veintitrés de julio de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando expedir las cédulas hipotecarias correspondientes, hacer entrega de un tanto a las partes, fijar en el inmueble hipotecado, y otro tanto, para su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, ordenándose emplazar al demandado **\*\*\*\*\***, lo cual aconteció el veintitrés de agosto de dos mil veintiuno.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

3.- En acuerdo de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, a petición del apoderado legal de la parte actora, y atento a la certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos, se tuvo por perdido el derecho que pudo haber ejercido el demandado al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, y se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintitrés de julio de la anualidad en cita, y se ordenó que las posteriores notificaciones aun las de carácter personal, se le hicieran por medio del Boletín Judicial que se edita en esta Ciudad, y por así permitirlo el estado procesal de los autos se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se emite al tenor de los siguientes;

### **CONSIDERANDOS:**

I. 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 fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que en la cláusula trigésima tercera del capítulo noveno de las cláusulas generales, del contrato exhibido como base de la acción, las partes pactaron someterse a la Jurisdicción de los Tribunales competentes en la Ciudad de México o de los Tribunales Competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de la citada escritura, a elección de la



JUDICIAL

SUPERIOR DE JUSTICIA

parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que por razón del domicilio pudiera corresponderles; en consecuencia, y toda vez que el bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, por tanto este órgano jurisdiccional es competente para conocer y resolver la presente controversia.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el numeral 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 se entienden sometidos expresamente a la competencia de este Juzgado; toda vez que el precepto 1671 del Código Civil en vigor, establece que: *“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes”*; de igual forma la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por el arábigo 623 de la Ley Adjetiva Civil vigente, establece que: *“se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

**II.** En principio se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser ésta un presupuesto procesal necesario



para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita a su estudio aún de oficio.

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Al efecto, el dispositivo **191** del Código Procesal Civil en vigor establece entre otras cosas:

**“Artículo 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...*”.

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. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *"ad procesum"* y se produce cuando el derecho que se cuestiona 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; es decir, 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 cuestiona, 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



JUDICIAL

SUPERIOR DE JUSTICIA

requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad del actor en el juicio que nos ocupa, en la especie, del Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal del \*\*\*\*\*, justificó la personalidad con que se ostenta en el juicio a nombre y representación de la parte actora con la copia certificada del Instrumento Notarial Número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe de la Notario Público Número\*\*\*\*\*, Licenciada \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas, otorgado por \*\*\*\*\*, quien demandó en la vía Especial Hipotecaria de \*\*\*\*\*, las prestaciones que indicó en su escrito inicial de demanda, para cuyo efecto exhibió en original el contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés, de \*\*\*\*\*, celebrada ante la Fe del Notario Público \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, que contiene: **A).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que celebran el señor \*\*\*\*\*, también conocido como \*\*\*\*\*, designando en lo sucesivo como "LA PARTE VENDEDORA" y por otra parte el señor \*\*\*\*\*, designado en lo sucesivo como "LA PARTE COMPRADORA". **B).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS**, que celebran de una parte \*\*\*\*\*, a quien en el presente se le denominará el "BANCO" o el "ACREDITANTE",





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

representado por sus apoderados señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y de otra parte, el señor \*\*\*\*\* , a quien en lo sucesivo se denominará como el **“ACREDITADO”**.

**G). EL CONTRATO DE HIPOTECA**, que otorga el señor \*\*\*\*\* , a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como el **“ ACREDITADO”**, en favor de \*\*\*\*\* , representado como ha quedado dicho. ... documentales públicas que no fueron impugnadas por la contraria, por lo tanto, se les concede plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del ordenamiento legal antes invocado, y con las cuales se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora \*\*\*\*\* , por conducto de su Apoderado Legal, para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 179 de la ley adjetiva civil en vigor, que literalmente dice: *“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el quien tiene interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”*; por lo que a las documentales públicas antes señaladas 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

Tiene aplicación el siguiente criterio Jurisprudencial de la Séptima Época, consultable con el registro 241847, a instancia de la Tercera Sala,



JUDICIAL

SUPERIOR DE JUSTICIA

siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte Tesis: Página: 25 Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 3, página 15, que en su rubro y texto indica:

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO DE OFICIO DE LA.** *El problema de la legitimación es un elemento procesal que debe estudiarse de oficio por el juzgador, en cualquier fase del juicio.”*

*Amparo directo 6131/72. Victoria Amador Crespo. 29 de agosto de 1973. Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas. Séptima Época, Cuarta Parte:*

*Volumen 21, página 59. Amparo directo 3583/69. Margarito y Juan Rosales Rosas. 24 de septiembre de 1970. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Volumen 10, página 81. Amparo directo 3713/68. Rafael Miranda Frayre. 23 de octubre de 1969. Cinco votos. Ponente: Ernesto Solís López.”*

De igual manera, lo anterior cobra sustento legal con el criterio federal emitido por la Novena Época, con registro número 184441, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Abril de 2003, Tesis: VI.2o.C.310 C, consultable a página 1118, cuyo rubro y texto son de la literalidad siguiente:

**“PODERES OTORGADOS POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. NO REQUIEREN DE MÁS INSERCIONES QUE LAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 90**



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

## **DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.**

*De lo dispuesto por el artículo 90, segundo párrafo, de la Ley de Instituciones de Crédito se advierte que las inserciones que como requisitos deben contener los poderes otorgados por las instituciones de crédito son: 1. Las que correspondan al acuerdo del consejo de administración que haya autorizado su otorgamiento; 2. Las relativas a las facultades que en los estatutos sociales se concedan al propio consejo; y, 3. Las que sean necesarias para comprobar el nombramiento de los consejeros; es por lo anterior que la inserción del acuerdo de aprobación del nombramiento de los consejeros designados por parte de la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria, no puede considerarse como un requisito a satisfacer por los poderes de referencia para su eficacia, ya que el texto legal no establece más exigencias que las expresamente determinadas al efecto; sin que obste a esta conclusión lo preceptuado en el último párrafo del artículo 24 del invocado ordenamiento, en el sentido de que el nombramiento de los consejeros, comisarios, director general y de los funcionarios de jerarquía inmediata inferior, requiere de aprobación de la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria, en virtud de que dicha aprobación sólo es para evitar que se presenten fenómenos de concentración indebida o inconveniente para el sistema, como el propio numeral establece, pero no para convalidar la designación de consejeros llevada a efecto por la asamblea de accionistas de la sociedad de crédito, la cual es la autoridad suprema de la sociedad, en términos del artículo 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; además de que el nombramiento de los consejeros no puede quedar supeditado a la aprobación de la Junta de Gobierno citada, porque de ser así, mientras ésta no la otorgue, dejaría a las instituciones de crédito en estado de*



**JUDICIAL**  
SUPERIOR DE JUSTICIA

*indefensión, al encontrarse imposibilitadas para designar apoderado legal que les represente en juicio a través del consejo de administración, o bien, para que éste pueda acordar lo correspondiente conforme a sus estatutos sociales.*

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

*Amparo directo 490/2002. María Juana Fuentes Aguirre. 7 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna”.*

Y por último, con el criterio emitido por la Novena Época, con registro número 186192, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, Tesis: I.11o.C.35 C, visible a página 1344, cuyo texto indica:

**“PODERES OTORGADOS POR LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO. REQUISITOS LEGALES.**

*Conforme a la recta interpretación del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito, los poderes que las instituciones de crédito otorguen, para su validez, sólo requieren de lo siguiente: a) Las inserciones relativas al acuerdo del consejo de administración que haya autorizado su otorgamiento; b) Las relativas a las facultades que en los estatutos sociales se concedan al propio consejo; y, c) Las de comprobación del nombramiento de los consejeros; de manera que el poder para pleitos y cobranzas que contenga tales requisitos es eficaz y suficiente para acreditar la representación del mandante, sin que requiera de ningún otro que los señalados, y mucho menos su inscripción en el Registro Público de Comercio, porque dicho dispositivo no lo exige.*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

*DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo en revisión 82/2002. Eduardo García Pérez. 22 abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña”.*

**III.** Ahora bien, no existiendo cuestión previa que resolver toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, se procede al análisis de fondo del asunto planteado, en el que la parte actora, demanda de **\*\*\*\*\***, las prestaciones que quedaron precisadas en el resultando primero de este fallo.

Al respecto establece el artículo **384** del Código Procesal Civil en vigor establece:

*“Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba”.*

De igual forma, el dispositivo **386** del Ordenamiento Legal antes citado reza:

*“Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal”.*

En el caso, es de precisarse, que es procedente la acción ejercitada, de acuerdo a lo que disponen los



numerales **623 y 624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente presuponen:

**JUDICIAL**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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

De la lectura de los anteriores artículos se desprende que sólo los hechos controvertidos o dudosos son sujetos de prueba, debiendo las partes asumir la



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones; con lo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Por otro lado, dichos dispositivos señalan que en la vía especial hipotecaria se tramitará 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. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos: a).- que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y b).- que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

Y para la procedencia del 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. 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



TRIBUNAL

SUPERIOR DE JUSTICIA

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.

Analizados esos requisitos en concepto de quien resuelve se encuentran acreditados en autos, lo anterior en razón de que el crédito que se reclama en este juicio consta en la Escritura Pública Número \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, el cual quedó debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*, de acuerdo a la boleta de inscripción.

Así mismo, y de conformidad a la cláusula décima sexta, consistente en las causas de rescisión y terminación anticipada, las partes convinieron en que el acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, si el acreditado falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo y en especial, la obligación prevista en el inciso b), consistente en: “si deja de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos que se deriven del contrato.”, así





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

como en todos aquellos casos en que por disposición de la ley se hagan exigibles las obligaciones a plazo.

Asimismo, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula primera del capítulo de cláusulas financieras el acreditante puso a disposición del acreditado un crédito simple, por la cantidad de **\$11,900,000.00 (ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N)**, que lo destinaría para liquidar el saldo restante del precio de venta del inmueble.

Por otra parte, en la cláusula décima tercera del capítulo segundo, de los sujetos del contrato, el acreditado se obliga a pagar al acreditante por mensualidades vencidas, intereses ordinarios sobre saldos insolutos en las fechas de pagos señaladas en la cláusula tercera del contrato, conforme a lo siguiente: por los primeros treinta y seis meses de vigencia del crédito se aplicará una tasa anualizada del 11.25% (Once punto veinticinco por ciento); (en adelante la “tasa de interés anual”). A partir del mes treinta y siete, esta tasa de interés podrá ser objeto de descuentos o incrementos considerando la puntualidad con que el acreditado, o en su caso el coacreditado realice los pagos del crédito; asimismo, en la cláusula tercera, de las cláusulas financieras del contrato basal las partes pactaron que el capital del crédito y sus respectivos intereses ordinarios, serían pagaderos mediante doscientos cuarenta pagos mensuales y consecutivos de acuerdo con la tabla de amortización del crédito que desglosa cada uno de los conceptos aplicables del



JUDICIAL

SUPERIOR DE JUSTICIA

crédito, contados a partir de la fecha de firma del contrato. En la cláusula segunda del contrato, en el capítulo tercero en el segundo párrafo del inciso f) se estableció que la comisión por gastos de cobranza se generaría a partir de la fecha del vencimiento del pago respectivo, misma que debería pagarse al momento de su generación, en la inteligencia de que si el acreditado incumpliera de nueva cuenta se generaría de nuevo esta comisión. La comisión por gastos de cobranza vigente en ningún caso podría ser superior al importe del incumplimiento (pendiente de pago) en que incurriera el acreditado. Asimismo, en dicho párrafo se estableció que a dicha comisión por gastos de cobranza les sería adicionado el impuesto al valor agregado (IVA).

Por tanto, en atención a las consideraciones antes expuestas, y aunado a que de la cláusula décima sexta, causas de rescisión y terminación anticipada del capítulo tercero, las partes pactaron que el acreditante podría dar por vencido anticipadamente el contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, si el acreditado faltara al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo, y en especial la contemplada en el inciso b) consistente en dejar de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo derivada de este contrato, especialmente sino efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos derivados del contrato; en virtud de lo anterior,



es **procedente el vencimiento anticipado del contrato base de la acción.**

## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Ahora bien, y dado que del conjunto de las probanzas reseñadas y al haberse cumplido con la exigencia de los preceptos legales que se han transcrito en el presente considerando de esta sentencia, se llega a la conclusión que la parte actora probó su pretensión y la parte demandada no compareció a juicio por lo que no opuso defensas y excepciones que destruyan las aseveraciones del actor, y al no cumplir el demandado **\*\*\*\*\***, con los pagos pactados en dicho documento, le asiste el derecho al actor para promover el presente juicio, por tanto se llega a la conclusión de que la parte actora **\*\*\*\*\***, probó su acción hipotecaria, y el demandado **\*\*\*\*\***, no compareció a pesar de estar debidamente llamado a juicio, por ende, al no cumplir el deudor con los pagos pactados en dicho documento, le asiste el derecho a la actora para promover el presente juicio, en consecuencia; se encuentra debidamente probada la pretensión hipotecaria ejercitada en el presente juicio de conformidad con lo que establece el artículo 1700 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que literalmente expresa: “(...) *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 (...)*” así las cosas y atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, en términos precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la



JUDICIAL

UPERIOR DE JUSTICIA

intención de los contratantes, debiéndose estar al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes, por lo tanto en términos del documento base de la acción se condena a **\*\*\*\*\***, a pagar a la parte actora la cantidad de **\$11,896,221.47 (ONCE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIUN PESOS 47/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, generados y calculados al día diecisiete de junio de dos mil veintiuno.

Así mismo, se le condena al pago de la cantidad de **\$2,247,406.04 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS 04/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** VENCIDOS devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día 17 de Junio de 2021, de conformidad como lo establece la cláusula décima segunda del contrato base; asimismo, se le condena al pago de la cantidad de **\$6,650.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, **POR CONCEPTO DE GASTOS DE COBRANZA** calculados al día diecisiete de junio de dos mil veintiuno, más los que se sigan venciendo hasta la total conclusión del juicio, previa liquidación que para tal efecto se efectuó, lo anterior es así, en virtud de que del contrato basal en la cláusula décima segunda del contrato, se estableció que el acreditado en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas de su parte, cubriría los gastos de cobranza; así mismo se condena al demandado al



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pago de la cantidad **\$1,064.00 (MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **PODER JUDICIAL Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)**, de gastos de cobranza y otros generados al diecisiete de junio de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto se realice.

Lo anterior se concluye así atento al certificado contable que acompañó a su escrito inicial la parte **actora \*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, que reúne los requisitos a que se refiere el artículo 68 de la Ley General de Instituciones de Crédito, ya que hace referencia a la fecha de emisión, número de crédito, monto vencido, cantidad del crédito, número de escritura pública, fecha de emisión y de corte, mismo que es acompañado con el Certificado Contable elaborado por la Licenciada en contaduría pública **\*\*\*\*\***, en tal virtud se concede eficacia probatoria al documento de referencia, del que se desprenden los adeudos aludidos por el promovente, documental que al no haber sido objetada por la contraria se tuvo por admitida surtiendo sus efectos de conformidad en lo establecido por el artículo 444 del Código antes invocado, probanzas con las cuales se acredita el incumplimiento de pago por parte de la demandada.

La valoración de las pruebas que se realiza, encuentra su fundamento en los principios de la lógica y las máximas de la experiencia a que hacen alusión los



JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Atento a lo anterior se concede al demandado **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de las cantidades a las que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los artículos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Sirve de apoyo al anterior la Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

**“ESTADOS DE CUENTA CERTIFICACIÓN POR CONTADOR FACULTADO. ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.** De una correcta interpretación del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito se desprende que la certificación de los estados de cuenta debe ser hecha por el contador facultado por la institución acreedora, ya que dicha certificación tiene el carácter de título ejecutivo, por lo que no cualquier empleado o funcionario bancario puede extenderla, sino solamente aquél que esté legalmente autorizada para ello, dado sus aptitudes y confianza, que deposite en él la



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

institución para que confirme el estado de cuenta del acreedor de ahí que la institución de crédito debe de exhibir, en el juicio natural, el nombramiento del contador que expide la certificación, para acreditar la personalidad y facultades otorgadas de éste, pues sus funciones y facultades son de carácter especializado y requieren la comprobación de dicho requisito; por lo que de no hacerlo, dicho título de crédito no tendrá el carácter de ejecutivo en términos de lo dispuesto por el mencionado precepto de la Ley de Instituciones de Crédito.”.- Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito.- Precedentes: Amparo Directo 260/95. Marine Ale Saade Castro y Feres Ale Saade Castro.- 24 de enero de 1996. Unanimidad de votos.- Ponente: Olga Iliana Saldaña Durán. Secretario: Jesús Martínez Vanoye.- Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Noventa Época, Tomo V. Marzo de 1997, Pág. 277, tesis por contradicción 1ª./J.10/97.

**IV.** En virtud que la presente resolución es adversa al demandado **\*\*\*\*\***, se le condena al pago de gastos y costas en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil los cuales señalan lo siguiente:

**“ARTÍCULO 158.-** *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia...”*



PODER JUDICIAL  
ESTADO DE JUSTICIA

**“ARTÍCULO 159.-** *Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;...”*

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 505, 506, 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

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

**PRIMERO:** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el considerando primero de ésta resolución.

**SEGUNDO:** Es procedente la vía Especial Hipotecaria promovida por \*\*\*\*\*, **por conducto de su apoderado legal Licenciado \*\*\*\*\*** quien acreditó sus pretensiones en contra de \*\*\*\*\*, quien no compareció a juicio, por tanto, se siguió en su rebeldía;

**TERCERO:** Se declara el **vencimiento anticipado** del Contrato de Apertura de Crédito con





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Interés y Garantía Hipotecaria base de la presente acción por los motivos expuestos con antelación y se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a pagar a **\*\*\*\*\***, la cantidad de **\$11,896.221.47 (ONCE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIUN PESOS 47/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal. Así mismo, se le condena al pago de la cantidad de **\$2,247,406.04 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS 04/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** VENCIDOS hasta el día diecisiete de junio de dos mil veintiuno, así como al pago de la cantidad **\$6,650.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **GASTOS DE COBRANZA**, generados hasta el día diecisiete de junio de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que se efectuó. Se le condena al pago de la cantidad de **\$1,064.00 (MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de Impuesto al Valor Agregado (I.V.A) de gastos de cobranza y otros generadas al diecisiete de junio de dos mil veintiuno, y las que se sigan generando previa liquidación en ejecución de sentencia. Asimismo, se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a la presente sentencia, contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese al actor.

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



**CUARTO:** En virtud que la presente resolución es adversa al demandado **\*\*\*\*\***, se le condena al pago de gastos y costas originadas en esta Instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma en definitiva la Licenciada **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien actúa y da fe.