

Xochitepec, Morelos; siete de septiembre de dos mil veintiuno.



PODER JUDICIAL

VISTOS los autos del expediente número **298/2021** de la Segunda Secretaría, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado ***** en su carácter de Apoderado Legal de ***** contra *****, en su carácter de acreditada y/o garante hipotecaria, **SEGUNDA SECRETARÍA**, para resolver en definitiva, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes del Octavo Distrito Judicial del Estado, con sede en Xochitepec, Morelos, el Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de ***** promovió juicio en la vía **Especial Hipotecaria** contra *****, en su carácter de acreditada y/o garante hipotecaria, de quien demanda el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

A) Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, que otorgaron por una parte ***** a la hoy DEMANDADA *****, que se hizo constar en escritura pública número ***** volumen ***** página *****, de fecha ***** pasada ante la fe del **LICENCIADO HUGO SALGADO CASTAÑEDA** Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en su Ciudad Capital. Bien inmueble objeto del presente Juicio que se encuentra debidamente inscrito ante el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio electrónico inmobiliario número *****; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente como **ANEXO 2**; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA** del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

B) El pago de la cantidad de \$*****), por concepto de Saldo de **CAPITAL VENCIDO DEL CRÉDITO** otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante al día **TRES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO**; LO QUE SE ACREDITA POR EL Estado DE Cuenta EMITIDO Y Certificado POR FUNCIONARIO AUTORIZADO

PARA ELLO, C.P. *****, con número de cédula profesional *****, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de cuenta que en original acompaña a la presente como **ANEXO 3**; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en Vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA PRIMERA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

C) El pago de la cantidad de \$*** 02/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados a partir del día 03 de diciembre de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.**

D) El pago de la cantidad \$***, cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados a partir del día 04 de febrero de 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.**

E) El pago de la cantidad de \$*** cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA, generada a partir del día 03 de diciembre del 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.**

F) El pago de la cantidad de \$*** cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA, generada a partir del día 04 de febrero del 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.**

G) El pago de la cantidad de \$*** cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS, generadas a partir del día 03 de diciembre del 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.**

H) Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria consignada, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

I) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine.



PODER JUDICIAL

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que estimó aplicables al caso y exhibió los documentos base de su acción.

2.- El veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó expedir por cuadruplicado la cédula hipotecaria para que dos tantos fueran enviados al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para su inscripción correspondiente, otro tanto para la parte actora y uno más para la demandada, debiendo fijar la cédula en el inmueble hipotecado; asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del término de **cinco días** diera contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- El dieciséis de julio de dos mil veintiuno, se emplazó a la demandada.

4.- El veintisiete de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, haciendo del conocimiento del Juzgado que fue inscrita la Cédula Hipotecaria del presente asunto, quedando asentado bajo el Folio Electrónico Inmobiliario bajo el número *****

5.- Por último, en auto dictado el treinta de julio de dos mil veintiuno, **se declaró la rebeldía** en que incurrió la demandada al no haber contestado la demanda en el plazo concedido para tal fin.

El treinta de agosto de dos mil veintiuno, en términos de lo dispuesto por el artículo 632 de la Ley Adjetiva Civil, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

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

I.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y fallar el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 24, 25 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en **la Cláusula Vigésima Octava, relativa a la Jurisdicción**, contenido en el **contrato** exhibido como base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación o ejecución del contrato a la jurisdicción de los Tribunales de la ubicación del inmueble dado en garantía, por lo que al encontrarse el inmueble que constituye la garantía hipotecaria dentro de la competencia territorial de este ente jurisdiccional (municipio de Xochitepec, Morelos), éste Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio.

II.- La vía especial hipotecaria elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623** y **624** de la Ley Adjetiva Civil vigente, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública, tiene cláusula de vencimiento anticipado y la escritura es primer testimonio debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

III.- Enseguida se procede a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, pues su estudio debe realizarse aun oficiosamente, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

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 substancial, es decir*



PODER JUDICIAL

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

que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"...Habrán 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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley..."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de

cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En este tenor, la legitimación en el proceso de la parte actora ***** se encuentra debidamente acreditada con el primer testimonio de la escritura pública número *****, VOLUMEN *****, PÁGINA ***** de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Número 2 y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en primer lugar y grado, celebrado por la citada institución bancaria, y como acreditada *****.

Documental que no fue impugnada por la contraria y que al tener el carácter de pública, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437** y **491** del cuerpo de leyes antes invocado; de la que se deduce tanto la legitimación activa en el proceso de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, como la legitimación pasiva de la demandada en el presente juicio.

De igual manera, el Licenciado *****, para justificar el carácter de apoderado legal de la actora ***** con el que comparece en el presente juicio, exhibió la copia certificada de la escritura pública número *****, del libro *****, de fecha ocho de abril de dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado ***** **FOURNIER**, Notario número 44



PODER JUDICIAL

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

de Huixquilucan, Estado de México, en el cual consta el **PODER GENERAL** otorgado por medio de sus representantes legales, a favor del Licenciado ******, entre otros; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437** y **491** de la legislación adjetiva civil.

IV.- Una vez precisado lo anterior, se procede a analizar la acción ejercitada por el Licenciado ******, en su carácter de apoderado legal de ****** quien demanda de ******, las prestaciones que quedaron precisadas en el resultando primero de este fallo y que en este apartado se tiene por reproducidas en obvio de repeticiones.

Respecto a lo que en esta resolución se dirime, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

ARTICULO 2359.- *NOCIÓN 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.*

ARTICULO 2362.- *BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.*

ARTICULO 2366.- *FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.*

ARTICULO 2367.- *FORMALIDADES DE LA HIPOTECA. Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes.*

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad, señala:

"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."

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública número ***** , VOLUMEN ***** , PÁGINA ***** de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Número 2 y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, exhibida en **primer testimonio** y debidamente **inscrita** en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario número *****; en la que consta, entre otros actos, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado celebrado por ***** , por conducto de sus apoderados legales y por ***** , como acreditada y



PODER JUDICIAL

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

garante hipotecaria; de igual forma se advierte que si bien el crédito no es de plazo cumplido, su cumplimiento es de anticiparse de conformidad con la cláusula DÉCIMA **SÉPTIMA** del contrato basal; y la escritura pública consta en primer testimonio debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales.

Del mismo modo, del **contrato de apertura de crédito simple** celebrado por las partes intervinientes en el presente juicio se advierte que las partes pactaron en la cláusula financiera **PRIMERA** pactaron que el importe del crédito era por la cantidad de \$*****; asimismo en la cláusula **TERCERA** se pactó que el destino del crédito era destinado a los fines expresados en los antecedentes de dicha escritura, es decir:

ANTECEDENTE II.- Adquisición de la Casa Habitación identificada como Lote de terreno número ***** de la Manzana ***** del ***** de la Sección Cuarta, del Fraccionamiento “*****”, ubicado en la Calle ***** en jurisdicción del Poblado de Temixco, Morelos, así como la casa habitación y demás construcciones e instalaciones sobre él existentes, con ubicación actual en el número ***** de la Calle ***** Lote ***** Manzana ***** del ***** Sección Cuarta, del Fraccionamiento Burgos de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, identificado con la Clave Catastral número ***** con la siguiente superficie, medidas y colindancias:

AL NORTE: con ***** mts, ***** y ***** mts, ***** mts y ***** mts, con Calle de *****.

AL SUR: ***** mts, y ***** mts, con lotes ***** y ***** respectivamente.

AL NORESTE: con ***** mts, con lote *****

AL PONIENTE: con ***** mts., con lote *****

SUPERFICIE: *****

Mismo inmueble que acorde a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA CUARTA** se constituyó como **garantía hipotecaria** en primer lugar y grado.

También se pactó en el cláusula financiera **CUARTA**, que el plazo para liquidar el crédito sería de **VEINTE AÑOS**, a liquidarse con **DOSCIENTAS CUARENTA MENSUALIDADES (cláusula sexta)**; por lo que evidentemente el crédito cuyo pago se reclama **no es de plazo cumplido**; sin embargo, en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** se estableció que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato por parte del acreditado (entre éstas el pago puntual de los pagos mensuales estipulados), se daría por **vencido anticipadamente** el plazo establecido para el pago del crédito, haciéndose exigible la totalidad del capital adeudado, intereses y demás accesorios.

Es por ello que la pretensión del pago de la cantidad de \$*****), encuentra sustento en las documentales públicas antes citadas, dado que las partes se obligaron en términos de la cláusula **PRIMERA** al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

Del mismo modo, en la cláusula **SÉPTIMA**, se pactó la obligación de la acreditada de pagar **intereses ordinarios** sobre saldos insolutos mensuales, a la tasa anual fija del ***** los cuales serían calculados dividiendo la tasa de interés ordinario entre la base de trescientos sesenta días por año y multiplicado el resultado por treinta y se causarían por saldos insolutos; asimismo en la cláusula **OCTAVA**, se pactó el pago de **intereses moratorios** a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (DOS) la tasa de interés ordinaria pactada por todo el tiempo que dure la mora, que se computará sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.

Por cuanto hace a la pretensión enunciada con el inciso **E)** relativo al pago de la cantidad de \$*****, por concepto de COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA, la misma quedó pactada por las partes en términos de la Cláusula **DÉCIMO PRIMERA**, del contrato de apertura de



crédito simple con garantía hipotecaria que es el documento base del presente juicio.

Misma suerte acontece con la pretensión relativa a la pretensión contenida en el inciso **F)** por la cantidad de \$*****, por concepto de COMISIÓN POR COBRANZA, dado que dicho concepto fue pactado por las partes en términos de la Cláusula Financiera **DÉCIMA PRIMERA**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria; documento base de la acción.

En relación con la pretensión contenida en el inciso **G)** por la cantidad de \$***** por concepto de PRIMAS DE SEGUROS; la misma se estima improcedente, toda vez que la actora no acredita la contratación del citado seguro, y si bien la misma consta haber sido pactada por las partes en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, documento base de la acción, específicamente hablando, en la cláusula **DÉCIMA SEXTA**; sin embargo, lo anterior es insuficiente para arribar a la conclusión que la cantidad reclamada por la actora efectivamente corresponda a dicho concepto, aun y cuando la misma se encuentre consignada en el Estado de Cuenta Certificado exhibido por la institución de crédito actora, pues de acuerdo con el criterio de nuestra máximo Tribunal Judicial, en tratándose de la celebración del contrato de seguro, es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros, la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada; se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual, lo que en el presente caso no aconteció; en consecuencia, se absuelve al demandado ***** en su carácter de acreditada, del pago de la prestación consistente en el pago de primas de seguros. Sirve a lo anterior la Tesis aislada de la Novena Época. Registro: 165304. Instancia:

PODER JUDICIAL

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

Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Febrero de 2010. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.780 C.
Página: 2814., que a la letra dice:

“...CONTRATO DE SEGURO CELEBRADO A NOMBRE DE UN TERCERO. LA EXISTENCIA DE SU CELEBRACIÓN DEBE ACREDITARSE POR ESCRITO O A TRAVÉS DE LA PRUEBA DE CONFESIÓN DE LA ASEGURADORA.

El artículo 20 de la Ley sobre el Contrato de Seguro señala los elementos que debe contener la póliza que deriva de la contratación del seguro consistentes en el nombre y domicilio de los contratantes y la firma de la empresa aseguradora; la designación de la persona asegurada; la naturaleza de los riesgos garantizados; el momento a partir del cual se garantiza el riesgo y la duración de la garantía; el monto de la garantía; la cuota o prima del seguro y las demás cláusulas que deban figurar según la ley y las convenidas por las partes. A su vez, el artículo 19 de la Ley sobre el Contrato de Seguro dispone que para fines de prueba, el contrato de seguro así como sus adiciones y reformas se harán constar por escrito, y que ninguna otra prueba, salvo la confesional será admisible para probar su existencia así como el hecho del conocimiento de su aceptación. En ese supuesto, el valor probatorio de la prueba de confesión judicial sólo tiene eficacia cuando proviene de quien ha intervenido en la celebración del contrato y supone la existencia de los requisitos mínimos que debe contener para ser legalmente vinculatorio. Entonces, cuando un tercero al que se le faculta para celebrar en nombre de otra persona un contrato de seguro, pretende cobrar el importe de las primas correspondientes a aquél, debe demostrar la existencia del contrato de seguro pero no por virtud de la confesión de quien materialmente no intervino en ese acto, a quien, en todo caso, representó, ya que en realidad no es una confesión de su contraparte. Por tanto, es necesario que la confesión o reconocimiento sobre la existencia del contrato provenga de la manifestación que realice la empresa con quien contrató el seguro y que revele la existencia de esos datos esenciales del contrato, como son la aceptación de la empresa aseguradora de la oferta hecha por el proponente; su domicilio y firma; la naturaleza del riesgo garantizado; el monto de la garantía y la prima del seguro, y la persona asegurada, así como su pago. Luego, no es apto para acreditar ese aspecto la existencia de la voluntad para ser asegurado, sino que es necesaria la demostración de la propuesta de seguro y que ésta haya sido tomada y aceptada por la empresa de seguros. En efecto, ese dato no es suficiente para demostrar la existencia del contrato de seguro y la procedencia del pago de las primas de seguro, porque atañe únicamente a la manifestación unilateral de la voluntad del demandado de otorgar su consentimiento a la empresa de seguros para ser asegurado, pero no constituye la prueba del contrato de seguro que demuestre su existencia. En toda controversia, cada parte debe acreditar los hechos en que funda sus pretensiones, sin que la confesión de quien no intervino materialmente en la celebración del contrato de seguro sea prueba suficiente para demostrar su existencia en la medida en que la confesión ficta de una persona distinta a la



PODER JUDICIAL

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

aseguradora, de que cubrió las primas de seguro y gastos relativos a la celebración del contrato de seguro, no demuestra la existencia del contrato de mérito porque este último es la fuente de la obligación cuyo pago se alega. Es necesario demostrar la existencia de la fuente de la obligación cuyo pago se demandó a través de la expresión de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que aquélla se verificó, esto es, que fue celebrado entre el actor y la empresa de seguros; la fecha de su celebración; que fue señalada la persona asegurada; se fijó el interés asegurable y el beneficiario, así como cuál sería el precio de las primas de seguro y el tiempo de duración de esa relación contractual; de ahí que la confesión ficta de quien autorizó a un tercero a celebrar el contrato de seguro en su nombre es insuficiente para establecer la existencia de la obligación contractual que el actor, en nombre del demandado, contrajo con una empresa aseguradora; así como el monto de las primas de seguro que cubrió y la forma en que se incorporaron al crédito pendiente de pago...”.

De igual forma sirve a lo anterior la Tesis aislada de la Novena Época. Registro: 173800. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Diciembre de 2006. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C.530 C. Página: 1313, que a la letra dice:

“...CONTRATO DE SEGURO. PARA QUE PROCEDA IMPONER LA CONDENA POR CUANTO HACE AL IMPORTE DE LAS PRIMAS, EL ACTOR DEBE DEMOSTRAR CON QUÉ INSTITUCIÓN CONTRATÓ Y LOS MONTOS QUE POR AQUEL CONCEPTO EROGÓ EN NOMBRE DE SU ACREDITADO.

Aun cuando en un contrato de crédito se faculte al acreedor a contratar y pagar por cuenta del acreditado un seguro de vida y/o de daños, en relación con el bien que recibe en garantía hipotecaria, para que proceda imponer condena por cuanto al importe de las primas de seguro se refiere, en el juicio en que se reclama el pago de diversas prestaciones económicas derivadas de esa relación contractual, es necesario que quien las exige justifique el monto de las cantidades que hubiere erogado por ese concepto, sin que para ello sea suficiente que las relacione e incluya en la certificación contable que exhiba como documento fundatorio de su acción, en virtud de que la institución de seguros que asume el posible riesgo y cobra las primas respectivas, es ajena a la relación celebrada entre las partes contendientes, en mérito de lo cual, conforme a la distribución de las cargas procesales, si el que afirma está obligado a probar, se concluye que es el actor el que debe demostrar con qué institución de seguros contrató y los montos que por tal concepto erogó en nombre de su acreditado...”.

Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **H)**, la misma queda a resueltas de la ejecución forzosa del presente fallo.

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al haber sido expedida por depositario de la fe pública.

Relacionada con la anterior documental también obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en el **estado de cuenta certificado**, emitido por el Licenciado en Contabilidad *********, facultado por la institución bancaria actora; en el cual se desglosa el adeudo de la demandada que reclama la actora en el presente juicio por concepto de capital vencido, intereses ordinarios y moratorios, comisión por administración, primas de seguros; y que si bien dicho estado de cuenta certificado lo es por la cantidad total \$***** dicha documental sirve para acreditar la cuantificación respecto a la cantidad reclamada como suerte principal, intereses ordinarios y moratorios, comisión por administración y primas de seguro; documental privada que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

En tal virtud, toda vez que la parte demandada no compareció a juicio siguiéndose en su rebeldía, por lo que no acreditó haber cumplido con los pagos parciales convenidos en el contrato base de la acción; se arriba a la conclusión de que **se actualiza la causal de vencimiento anticipado** hecha valer por la parte actora y prevista en el **inciso a)** de la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del contrato de crédito celebrado por la demandada con la actora, por haber incumplido la demandada con los pagos mensuales a los que se obligó, esto a partir del día **TRES DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**, tal y como se advierte de la cláusula **SEXTA** del contrato basal de la acción.

En consecuencia, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, cuyos términos son precisos, por



PODER JUDICIAL

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

lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes, y toda vez que se actualizan los supuesto previstos en el artículo 624 de la ley adjetiva civil, esto es, que el crédito consta en escritura pública, que debe anticiparse conforme al contrato y que la escritura pública consta en primer testimonio **debidamente inscrito en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; resultan procedentes las pretensiones reclamadas por la actora en la vía especial hipotecaria, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte de la acreditada de efectuar los pagos mensuales a los que se obligó en la cláusula sexta del propio contrato; además de que en el mismo contrato de crédito se estableció que en caso de incumplimiento de pago en los términos convenidos se haría efectiva la garantía hipotecaria; y toda vez que el demandado incumplió en el pago a partir del tres de diciembre de dos mil veinte, lo que se tiene por confesado por la parte demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra, de conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, misma que administrada con el estado de cuenta certificado por Contador Público facultado por la institución bancaria actora, del que se desprenden los adeudos aludidos por la promovente, se acredita el incumplimiento de pago por parte de la demandada *****.

Sirve de apoyo a lo anterior, las jurisprudenciales que a la letra dictan:

Época: Décima Época

Registro: 160301

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Libro V, Febrero de 2012 Tomo 3

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)

Pag: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA.

EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

*Amparo directo 4563/96. Antonio Elías Rodríguez y otra. ***** de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.*

Amparo directo 3893/96. Alberta Herrera Damián. 23 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 126/2007. Carlos Antonio Manzur Santamaría y otra. 3 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.



PODER JUDICIAL

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

Amparo directo 444/2009. Mauricio Alberto Ravel Méndez y otra. 10 de septiembre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 379/2010. *****. 12 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Época: Novena Época

Registro: 178427

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Mayo de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: XXVII. J/5

Pag: 1313

JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 69/2001. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 6 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Atanacio Alpuche Marrufo. Secretaria: María Teresa Covarrubias Ramos.

Amparo directo 114/2001. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Francisco Albarrán Mendoza.

Amparo directo 159/2002. Julio Sandoval Olvera. 11 de diciembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Francisco Albarrán Mendoza.

Amparo directo 168/2002. Uriel Chávez Silva. 15 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Vicente Mariche de la Garza. Secretaria: Alma Delia Ramírez Argüelles.

Amparo directo 391/2003. Carlos Estrada de Doig. 6 de mayo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Luis Díaz Pereira.

En mérito de las consideraciones expuestas, se determina que la parte actora ***** por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** **sí acreditó la acción hipotecaria** ejercitada en el presente juicio contra *****, en su carácter de acreditada y garante hipotecaria, por lo que **se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado celebrado por las partes el cuatro de diciembre de dos mil diecinueve**, mismo que se hizo constar del instrumento público número *****, Libro Volumen *****, página ***** pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Número 2 y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales a partir de **ENERO DE DOS MIL VEINTE**.

Consecuentemente, se condena a la demandada *****, en su carácter de acreditada y garante hipotecaria al pago de la cantidad de **\$*******), por concepto de saldo de capital vencido del crédito otorgado, al tres de abril de dos mil veintiuno; de la cantidad de **\$***** 02/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados del tres de abril de dos mil veinte al día tres de abril de dos mil veintiuno, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; de la cantidad de **\$*******, por concepto de intereses moratorios generados del día cuatro de febrero de dos mil veintiuno, al día tres de abril de dos mil veintiuno, más los intereses que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio; de la cantidad de **\$*******, por concepto de COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA, generada del tres de diciembre de dos mil veinte, al tres de abril de dos mil veintiuno, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; de la



PODER JUDICIAL

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

cantidad de \$*****, por concepto de COMISIÓN POR COBRANZA, generada a partir del día cuatro de febrero de dos mil veintiuno, al tres de abril de dos mil veintiuno, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; **absolviéndola** del pago de la cantidad de \$*****, por concepto de PRIMAS DE SEGUROS, a virtud de que la parte actora no acreditó la contratación del citado seguro.

V.- Se concede a la parte demandada *****, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución para que en forma voluntaria de cumplimiento con la presente resolución, y de no hacerlo así, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la parte actora.

VI.- Dado que la presente resolución es adversa a la demandada *****, se le condena al pago de gastos y costas generados por la tramitación de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 156 y 158 del Código Procesal Civil.

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 vigente en el Estado de Morelos, así 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 expuesto en la parte considerativa de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora ***** por conducto de su apoderado legal Licenciado *****, **si acreditó** la acción deducida en juicio contra *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía.

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado celebrado el cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, por ***** y *****; mismo que se hizo constar del instrumento público número *****, Libro Volumen *****, página ***** pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Número **2** y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA** del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales a partir de **ENERO DE DOS MIL VEINTE**, y en consecuencia;

CUARTO.- Se condena a la demandada *****, en su carácter de acreditada y garante hipotecario al pago de la cantidad de **\$*******), por concepto de saldo de capital vencido del crédito otorgado, al tres de abril de dos mil veintiuno; de la cantidad de **\$***** 02/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados del tres de abril de dos mil veinte al día tres de abril de dos mil veintiuno, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; de la cantidad de **\$*******, por concepto de intereses moratorios generados del día cuatro de febrero de dos mil veintiuno, al día tres de abril de dos mil veintiuno, más los intereses que se sigan devengando hasta la total conclusión del presente juicio; de la cantidad de **\$*******, por concepto de COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA, generada del tres de diciembre de dos mil veinte, al tres de abril de dos mil veintiuno, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; de la cantidad de **\$*******, por concepto de COMISIÓN POR COBRANZA, generada a partir del día cuatro de febrero de dos mil veintiuno, al tres de abril de dos mil veintiuno, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; **absolviéndola** del pago de la cantidad de **\$*******, por concepto de PRIMAS DE SEGUROS, a virtud de que la parte actora no acreditó la contratación del citado seguro.



PODER JUDICIAL

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

QUINTO.- Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con la presente resolución; en caso contrario, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.

SEXTO.- En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resuelve y firma la Licenciada **MÍRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante el Segundo Secretario de Acuerdos Licenciado **JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, con quien actúa y da fe.

NTP