

**Cuernavaca, Morelos, uno de septiembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **327/2018**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por los Licenciados \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderados Legales de \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* , radicado en la **Primera Secretaría**; y,

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

**1.-** Mediante escrito presentado el veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, 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 este Juzgado, los Licenciados \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderados Legales de \*\*\*\*\* , demandaron en la vía **Especial Hipotecaria** 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 Garantía Hipotecaria, que otorgaron por una parte \*\*\*\*\* , y el hoy demandado \*\*\*\*\* , que se hizo constar en escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho pasada ante la fe del LICENCIADO HUGO SALGADO CASTANEDA, Titular de la notaria número DOS Y Notario del Patrimonio inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de Folio Electrónico \*\*\*\*\* , de fecha cinco de septiembre de 2008; 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 Capítulo de Clausulas Financieras del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.*

*B) El pago de la cantidad de \$486, 979. 20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N), 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 desde el día 03 de marzo de 2018, acreditado por el Estado de*

Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. \*\*\*\*\*, con número de cedula profesional \*\*\*\*\*, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria 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.

C) El pago de la cantidad de \$ 28, 447. 58 (VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 58/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados del día 03 marzo de 2018 hasta el día 03 de julio de 2018, 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, el cual se exhibe como documento base de la acción.

D) El pago de la cantidad de \$2,055. 60 (DOS MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados del día 04 de marzo de 2018 hasta el día 03 de Julio de 2018, 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 NOVENA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E) El pago de la cantidad de \$ 3, 488. 30 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 30/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE INTERESES ORDINARIOS, 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 DECIMA TERCERA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F) El pago de la cantidad de \$ 308. 34 (TRESCIENTOS OCHO PESOS 34/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE INTERESES MORATORIOS, 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 DECIMA TERCERA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, el cual se exhibe como documento base de la acción.*

*G) El pago de la cantidad de \$ 386. 77 (TRECIENTOS OCHENTA Y SEIS 77/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO, 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 DECIMA TERCERA del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, 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.”.*

Expusieron 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, acompañaron a su demanda, los documentos descritos en el sello fechador de la referida oficialía e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al asunto.

**2.-** Por auto de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda en la vía propuesta, se mandó emplazar y correr traslado a **\*\*\*\*\***, para que dentro del plazo de **cinco días** contestara la demanda incoada en su contra, se le requirió para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de ser depositario de la finca hipotecada, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debieran declararse inmovilizados; y al advertirse que el domicilio señalado se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios se mandó girar exhorto al Juez Civil en Turno del

Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado.

**3.-** En auto de fecha veinticinco de febrero de dos mil diecinueve, con base en la razón actuarial de fecha once de octubre de dos mil dieciocho, de la que se advierte la imposibilidad de emplazamiento al demandado **\*\*\*\*\***, se ordenó girar oficios de búsqueda y localización de domicilio del citado demandado a las dependencias Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS); Instituto Nacional Electoral (INE); Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (TELMEX); Comisión Federal de Electricidad (CFE); Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos (SAPAC); Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE); Administración Desconcentrada de Recaudación de Morelos "1" con sede en Morelos (SAT); Cablemas Telecomunicaciones S.A. DE C.V. (CABLEMAS); Coppel S.A. DE C.V.; TELCEL; a la Secretaría de Relaciones Exteriores Delegación Morelos; Contadora Teresa Cuevas Arteaga Dirección General de Recaudación; TELCEL; AT&T Comunicaciones Digitales, S. de R.L. de C.V.; y Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a efecto de que en el plazo de **cinco días** posteriores a la recepción del oficio, informaran a este Juzgado sí en la base de datos de sus archivos localizaron el domicilio del citado demandado e informaran a este Órgano Jurisdiccional el resultado de la búsqueda realizada.

**4.-** En auto de dieciséis de octubre de dos mil veinte, en atención a las respuestas obtenidas de los informes solicitados a las dependencias mencionadas en el resultando que antecede, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 134 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, se ordenó emplazar al demandado **\*\*\*\*\***, mediante edictos que se publicaran de tres en tres días en el periódico de mayor circulación y en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de

Morelos, para que en el plazo de TREINTA DÍAS siguientes a partir de la última publicación contestara la demanda instaurada en su contra.

5.- Con fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, el Apoderado Legal de la parte actora exhibió los edictos ordenados de fechas ocho, once y dieciséis de diciembre de dos mil veinte, en el periódico La Unión de Morelos y Boletín Judicial que se edita en este Tribunal.

6.- Por auto de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, atento a la certificación secretarial hecha, se tuvo por perdido el derecho de \*\*\*\*\*, **para dar contestación al litigio incoado en su contra, teniéndose por contestada la demanda en sentido negativo**, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, misma que tuvo verificativo el once de mayo de dos mil veintiuno, diligencia, en la que no fue posible lograr una conciliación dada la incomparecencia del demandado; procediéndose a la etapa de depuración del procedimiento, y al advertirse que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días para las partes.

7.- En auto de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, y se admitieron como pruebas del actor la Confesional a cargo de \*\*\*\*\*; la Documental Pública consistente en escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, pasada ante la fe del Notario Público número Dos; Estado de Cuenta certificado por el Contador Público \*\*\*\*\*; la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

**8.-** Con fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de Pruebas y Alegatos a la que compareció el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal de \*\*\*\*\*; no así el demandado \*\*\*\*\*, ni persona alguna que legalmente lo representara no obstante de encontrarse debidamente notificado como consta de actuaciones, por lo que, se declaró confeso de la prueba Confesional a su cargo, en virtud de su incomparecencia, se decretó el cierre de instrucción probatoria y se procedió a recibir los alegatos de las partes en litigio, por formulados los de la parte actora y por perdido el derecho del demandado para formularlos dada su inasistencia a dicha diligencia, y por así permitirlo el estado procesal de los autos se ordenó turnar los mismos para el dictado de la resolución correspondiente.

**9.-** Con fecha nueve de julio de dos mil veintiuno, se ordenó la suspensión del término para el dictado de dicha resolución dado el periodo vacacional del que gozó el personal de este Órgano Jurisdiccional.

**10.-** Por auto regulatorio de tres de agosto de dos mil veinte, se dejó sin efectos la citación anterior, y se requirió a la parte actora para que se pronunciara respecto de los escritos con números de cuenta 2670 y 2745, de la Comisión Federal de Electricidad y Subministrador de Servicios Básicos y Teléfonos de México, S. A. B. de C. V., respecto del domicilio del demandado \*\*\*\*\*; vista que fue subsanada el dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia y definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** 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 primer testimonio de escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página 119, pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, en la cual consta entre otros actos el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS DE GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, en su carácter de “acreditado”, el cual es base de la acción que se intenta, y del se advierte específicamente de la cláusula **Vigésima Tercera**, 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 que por su carácter eminentemente público se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** 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.- 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 primer testimonio de escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen 7,074, página 260, pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciocho, y que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

III.- 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 quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad

<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 sustitución 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...”

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 **\*\*\*\*\***, a través de sus Apoderados Legales, exhibió el primer testimonio de escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen 7,074, página 260, pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del

---

<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."

Estado de Morelos, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, en la que consta el Otorgamiento de Crédito con constitución de Garantía Hipotecaria, que celebró \*\*\*\*\*, con el ahora demandado \*\*\*\*\*, misma que se encuentra debidamente Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* con fecha de registro de fecha treinta de diciembre de dos mil ocho; 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 \*\*\*\*\*, en su carácter de demandado 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 \*\*\*\*\*, por medio de su Apoderados Legales contra \*\*\*\*\*, 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 primer testimonio de escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen 7,074, página 260, pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, en la que se contiene el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, se celebró únicamente entre la sociedad mercantil denominada **\*\*\*\*\***, representada en ese



acto por los Licenciados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\* , en su carácter de "ACREDITADO"; documental de la cual se desprende, concretamente de la cláusula PRIMERA del apartado denominado "DEL CRÉDITO" relativo al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, parte actora otorgó un crédito a favor de la demandada por la cantidad de **\$775,875.00 (SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N)**, garantizando dicha deudor el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer grado a favor de \*\*\*\*\* , como se establece en la cláusula DÉCIMA CUARTA, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , con la superficie, medidas y colindancias especificadas en el contrato base de la acción, acto jurídico que consta en el primer testimonio de escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen 7,074, página 260, pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, 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 **444, 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 del demandado \*\*\*\*\* , en términos de la certificación de adeudos al día tres de julio de dos mil dieciocho, que ofreció la parte actora, suscrito por el Contador Público \*\*\*\*\* , Contador Facultado de \*\*\*\*\* , pues de dicho certificado se advierte que la demandada dejó 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 y subgerente del \*\*\*\*\*, 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, pues como se advierte de autos, la demandada no dio contestación a la demandada, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

Por otra parte, en diligencia de cinco de julio de dos mil veintiuno, se desahogó la prueba Confesional de \*\*\*\*\*, en la que el citado demandado fictamente confesó: que sí solicitó un crédito a \*\*\*\*\*; por la cantidad de \$775,875.00 (setecientos setenta y cinco mil ochocientos setenta y cinco pesos 00/100 m.n.); el cual quedó estipulado en la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho; que el periodo para de pagó de dicho crédito hipotecario fue del cinco de septiembre de dos mil ocho, al cuatro de septiembre de dos mil veintitrés, que sí firmó de conformidad todas las cláusulas contenidas en dicha escritura; que sí incurrió en mora a partir del cuatro de marzo de dos mil dieciocho; que sí se le ha requerido en la vía extrajudicial el cumplimiento del contrato de crédito simple con garantía hipotecaria, pero que sí ha omitido

cumplir con las obligaciones que tiene con \*\*\*\*\*; prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 414, 416, 419 y 427, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la que se acredita la falta de pago del demandado \*\*\*\*\* , respecto del crédito hipotecario del que en esta vía se le demanda el vencimiento anticipado y prestaciones accesorias.

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, por ende, es y se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por dicha 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 **Décima Séptima** del contrato base de la acción, porque el demandado \*\*\*\*\* , dejó de cubrir por causas imputables a su persona, los pagos derivados de dicho contrato, por ende esta Autoridad **declara procedente el ejercicio de la acción hipotecaria** ejercitada por los Licenciados \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , en su

carácter de Apoderados Legales de \*\*\*\*\*, declarándose **el vencimiento anticipado de plazo para el pago del crédito** establecido en el Contrato de Otorgamiento De Crédito Y Constitución De Garantía Hipotecaria, que celebraron como acreedor el \*\*\*\*\*, y como deudor \*\*\*\*\*; en consecuencia, se condena al demandado \*\*\*\*\*, a pagar a la persona moral denominada \*\*\*\*\*, la cantidad de **\$486,979.20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal de conformidad con el estado de cuenta glosado en autos; así como al pago de la cantidad de **\$28,447.58 (VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de Intereses Ordinarios correspondientes al periodo comprendido del tres de marzo de dos mil dieciocho, al tres de julio del mismo año, **más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo de conformidad con lo pactado en la Cláusula SÉPTIMA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia, de conformidad con el estado de cuenta certificado que se acompaña a la presente demanda;** al pago de la cantidad de **\$2,055.60 (DOS MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorios generados del periodo comprendido del cuatro de marzo del dos mil dieciocho, al tres de julio de dos mil dieciocho, **más los que se sigan venciendo y generando hasta la total solución y pago del adeudo, de conformidad con lo pactado en la Cláusula NOVENA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia;** al pago de la cantidad de **\$3,488.30 (tres mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 30/100 M.N.)**, por concepto de IVA de intereses ordinarios **de conformidad con lo pactado en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia;** al pago de la cantidad de **\$308.34 (trescientos ocho pesos 34/100 M.N.)**, por concepto de IVA de intereses moratorios **de conformidad con lo pactado en la Cláusula DÉCIMA**

**TERCERA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia;** al pago de la cantidad de **\$386.77 (trescientos ochenta y seis pesos 77/100 M.N.)**, por concepto de PRIMAS DE SEGURO **de conformidad con lo pactado en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia,** pagos todos los que se acreditan con el estado de cuenta certificado que se acompaña a la presente demanda.

En ese orden, se concede al demandado **\*\*\*\*\***, el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el dispositivo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

En ese tenor, y en virtud de que esta resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a **\*\*\*\*\***, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

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

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando **I** de esta resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora **persona moral denominada \*\*\*\*\***, representada en este acto por sus Apoderados Legales Licenciados \*\*\*\*\* Y/O \*\*\*\*\* , acreditó la acción que ejercitó contra \*\*\*\*\* , quien no compareció a juicio, no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensas y excepciones; en consecuencia;

**TERCERO.-** Se declara **el vencimiento anticipado de plazo para el pago del crédito** establecido en el contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado el cinco de septiembre de dos mil ocho, que celebraron como acreedor el \*\*\*\*\* , representado en ese acto por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y como deudor \*\*\*\*\* .

**CUARTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* , a pagar a la parte actora \*\*\*\*\* , la cantidad de **\$486,979.20 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal de conformidad con el estado de cuenta glosado en autos; así como al pago de la cantidad de **\$28,447.58 (VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 58/100 M.N.)**, por concepto de Intereses Ordinarios correspondientes al periodo comprendido del tres de marzo de dos mil dieciocho, al tres de julio del mismo año, **más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo de conformidad con lo pactado en la Cláusula SÉPTIMA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia, de conformidad con el estado de cuenta certificado que se acompaña a la presente demanda;** al pago de la cantidad de **\$2,055.60 (DOS MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 60/100 M.N.)**, por concepto de intereses moratorios generados del periodo comprendido del cuatro de marzo del dos mil dieciocho, al tres de julio de dos mil dieciocho, **más los que se sigan venciendo y generando hasta la total solución y pago del adeudo, de**

**conformidad con lo pactado en la Cláusula NOVENA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia;** al pago de la cantidad de **\$3,488.30 (tres mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 30/100 M.N.)**, por concepto de IVA de intereses ordinarios **de conformidad con lo pactado en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia;** al pago de la cantidad de **\$308.34 (trescientos ocho pesos 34/100 M.N.)**, por concepto de IVA de intereses moratorios **de conformidad con lo pactado en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia;** al pago de la cantidad de **\$386.77 (trescientos ochenta y seis pesos 77/100 M.N.)**, por concepto de PRIMAS DE SEGURO **de conformidad con lo pactado en la Cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato base de la acción mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia,** pagos todos los que se acreditan con el estado de cuenta certificado que se acompaña a la presente demanda.

**QUINTO.-** Se concede al demandado **\*\*\*\*\***, el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el dispositivo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

**SEXTO.-** En ese tenor, y en virtud de que esta resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado **\*\*\*\*\***, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

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

*LGS/RDR*