

En Jiutepec, Morelos, a siete de septiembre del dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **525/2018**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido ante este Juzgado por el *********, por conducto de sus apoderados legales Licenciados *********, *******Y *******, en contra de *********, en su carácter de acreditado, radicado en la Tercera Secretaría, y:

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

Antecedentes.- De las constancias del presente expediente se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el día siete de septiembre de dos mil dieciocho, los Licenciados *********, *******Y ******* en su carácter de apoderados legales de *********, demandó en la **VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA** de *********, en su carácter de acreditado, las siguientes prestaciones:

A).- La declaración del vencimiento anticipado del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre *********, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte *********, en su carácter de ACREDITADO. Lo cual se hizo constar en el Instrumento Público número ********* de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, pasado ante la fe del notario público número 2, de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales a partir del treinta de abril de dos mil dieciocho, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la cláusula décima segunda del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción.

B).- El pago de la cantidad de **\$5,535,427.78 (CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS 78/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto del crédito al día veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho; tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme

a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, cantidad dispuesta conforme a la Cláusula Segunda del Contrato mencionado.

C).- El pago por concepto de **amortizaciones no pagadas**, generadas al veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, le cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula Séptima del Contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, más los que se sigan generando hasta la solución total del adeudo.

D).- El pago de la cantidad de **\$209,676.76 (DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 76/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados, al veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

E).- El pago de **intereses moratorios** generados a partir de la fecha en que incurrió en mora el demandado, es decir el día uno de mayo de dos mil dieciocho, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule.

F).- Para en el caso de la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada uno de las prestaciones que le fueron reclamadas y no de cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto, por lo cual solicito que dentro del procedimiento de ejecución forzosa se haga transe y remate de la garantía hipotecaria constituida en favor de nuestra representada y que corresponde al bien inmueble ubicada en
*****.

G).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento.

Manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2.- Radicación de demanda.- Por auto dictado el diez de septiembre de dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de su legal notificación contestara la demanda entablada en su

contra; requiriéndola para que en el momento de la diligencia manifestará si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que forman parte de la finca, y en caso de no aceptar dicho cargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no facultaba un lanzamiento; asimismo se le requirió para que señalara domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, apercibiéndola que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal le surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal; a efecto de que se procediera con el avalúo de la finca hipotecada se ordenó requerir a la parte demandada para que al contestar la demanda entablada en su contra designará perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado por este Juzgado, para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia de la presente litis; en ese sentido, se tuvo como perito valuador de la parte actora al perito *****, y designándose por este Juzgado al ingeniero **OSCAR DAVID SÁNCHEZ GALINDO**, a quienes por conducto se ordenó hacerle saber su nombramiento para los efectos de aceptación y protesta del cargo conferido a su favor, vía telefónica por conducto del fedatario de la adscripción; por otra parte, y tomando en consideración que el inmueble materia de la presente litis se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, se ordenó girar el oficio de estilo a efecto de

inscribir la cedula hipotecaria correspondiente; teniendo por autorizados para oír y recibir notificaciones a las personas indicadas.

3.- Emplazamiento por edictos.- Por auto de fecha uno de marzo del año dos mil veintiuno, se ordenó notificar a la parte demandada a través de edictos; lo anterior en virtud de que no fue posible localizar su domicilio para ser emplazada. Para que dentro del término de **TREINTA DÍAS** contados a partir de la última publicación, produzca contestación a la demanda entablada en su contra.

4.- Declaración de rebeldía.- El veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada ***** por perdido el derecho para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por no haberlo hecho dentro del término de treinta días que se le otorgaron al ser emplazada mediante edictos.

5.- Con fecha dieciséis de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN** sin que comparecieron las partes, por lo que no fue posible se llevara a cabo la conciliación; por otra parte al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento, se tuvo por depurado el procedimiento. Abriéndose el juicio a prueba por un término legal de cinco días, común para las partes.

6.- Por auto de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora; mientras que la demandada no compareció a juicio ni ofreció pruebas.

7.- En diligencia de fecha **treinta y uno de agosto**

de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, con la práctica de las pruebas de **CONFESIONAL** cargo de la demandada, a quien por no comparecer sin justa causa, se le declaró confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales. Desahogándose las pruebas de **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO Y LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Una vez lo anterior, se procedió al desahogo de la etapa de **ALEGATOS**, teniéndose a la actora por rendidos, no así a la demandada, quien no compareció a juicio.

8.- Citación para Sentencia.- Por auto de fecha tres de marzo del año dos mil veintiuno, atendiendo al estado procesal que guardan los presentes autos, se ordenó turnar los presentes autos para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: *“...Toda demanda 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...”*. Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: *Es órgano judicial competente por razón del territorio: “...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose*

de pretensiones reales sobre inmuebles...”, en consecuencia y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, se identifica como *****. Por tanto, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

III.- Legitimación.- En este apartado, se procede a examinar la legitimación de los apoderados legales de la parte actora, *****, por conducto de sus apoderados legales Licenciados *****, *****Y *****, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción. Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: “...*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...*”. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que 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

acreditante y por otra parte *****, en su calidad de acreditado. Documentales las de mención, que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. De igual modo, se alude que la legitimación pasiva de la parte demandada, también se encuentra acreditada con el documento basal de la acción que se analiza, del cual se colige que ciertamente la demandada obtuvo un crédito monetario, garantizando dicho adeudo con la garantía hipotecaria del bien inmueble propiedad de la demandada; acreditándose así la legitimación activa y pasiva de ambas partes; sin que esto signifique la procedencia de la acción.

IV.- MARCO JURÍDICO.- Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que

“...se tramitarán en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”.

Por su parte el artículo 624 del mismo

ordenamiento legal, estipula que:

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad...”.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN INTENTADA.- Ahora bien, debe decirse que le asiste razón a la parte actora los Licenciados ***** , *****Y ***** en su carácter de apoderados legales de ***** , al hacer las narradas manifestaciones; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos copia **CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** número ***** , de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte ***** , en su calidad de acreditante y por otra parte ***** , en su calidad de acreditado. Documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de ésta última por la cantidad de **\$5,683.000 (CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**; garantizando la

demandada el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de *****, consistente en el bien inmueble identificado como *****; y que en términos de lo previsto por los numerales 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; por lo tanto, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 444 del Código Procesal Civil vigente en el Estado. En ese sentido, se tiene por acreditado el **primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Por cuanto al **segundo elemento** del ordinal 624 del Código Procesal Civil, consistente en: **Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley.** Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula **DECIMA SEGUNDA** se establecieron las causas del vencimiento anticipado en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del **ACREDITADO**, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin la necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola operación la totalidad el capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato.

Bajo esa premisa, el apoderado legal de la parte

actora exhibe copia certificada del instrumento notarial número ***** pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte *****, en su calidad de acreditante y por otra parte *****, en su calidad de acreditado; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que de la cláusula **DECIMA SEGUNDA**, que **en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del ACREDITADO, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin la necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola operación la totalidad el capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el presente contrato.** Y si en particular ocurriere cualquiera de los siguientes eventos si el acreditado: "... a) **Si el acreditado deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.**

Así, el apoderado legal de la parte actora en su escrito inicial de demanda refirió entre otras cosas que la parte demandada dejó de cubrir sus amortizaciones a partir del día **treinta de abril del dos mil dieciocho**, con base en la cláusula décimo segunda, y como se acredita con el **ESTADO DE CUENTA** emitido por la contadora

*****, **facultada por la parte actora**, de cuyo contenido se actualiza el supuesto de la causal consistente en la falta de pago de cualquier cantidad; lo anterior es así en virtud de que como se observa, **existen 4 (CUATRO) mensualidades vencidas desde ABRIL A JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO**; misma profesionista que cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, de donde se advierte que la parte demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir tres mensualidades, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, documental a la que en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria **para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal**; en estas condiciones indudablemente se actualiza la hipótesis prevista en la cláusula aludida, referente al reclamo del pago total del saldo del capital, entre otros, ante la falta de cumplimiento de la parte demandada respecto a los pagos pactados; sin pasar por alto que no obstante de que la demandada fue debidamente emplazada a juicio, ésta no contestó la demanda entablada en su contra ni opuso defensas ni excepciones que desvirtuaran los hechos narrados por el apoderado legal de la parte actora, así como tampoco objetó ni impugnó la certificación contable que la parte actora anexa su escrito de demanda, esto es, no acreditó haber cumplido con el pago de las amortizaciones pactadas en el documento base de la presente acción; por tanto, se encuentra satisfecho **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil.

Por cuanto hace al **tercer** elemento del ordinal antes

citado, debe decirse que éste quedó debidamente acreditado, en razón de que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción, consta **en la copia certificada del Primer Testimonio de la Escritura Pública número *******, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte ***** , en su calidad de acreditante y por otra parte ***** , en su calidad de acreditada. Documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, que la parte actora otorgó un crédito a favor de ésta última por la cantidad de **\$5,683.000 (CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, garantizando la demandada el pago del crédito otorgado con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de ***** . Documental a la que en términos de lo previsto por los numerales 437, 444 y 490 el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, para acreditar fehacientemente el tercero de las hipótesis a que se refiere la fracción III del artículo 624 del Código Procesal Civil, ya que la escritura a que se ha hecho alusión, **es primer testimonio y además, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro**

Público de la Propiedad.

VI.- De conformidad con lo anterior, es preciso destacar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza: “para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: **I).**- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; **II).**- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, **III).**- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”. Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la copia certificada de la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que ante el incumplimiento de pago, **se puede vencer anticipadamente conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción según consta de la cláusula segunda del señalado contrato base de la acción**, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por los Licenciados *****, *****, y *****, en su carácter de apoderados legales de *****, en contra de *****.

Por otro lado, también es menester otorgarle valor probatorio al **ESTADO DE CUENTA** emitido por la contadora *****, **facultada por la parte actora**, de cuyo contenido se actualiza el supuesto de la causal consistente en la falta de pago de cualquier cantidad; lo anterior es así en virtud de que como se observa, **existen**

4 (CUATRO) mensualidades vencidas desde ABRIL A JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO; acreditándose efectivamente el incumplimiento del contrato basal por parte de la demandada, en un total de cuatro mensualidades que van **desde EL MES DE ABRIL AL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.** Lo anterior en términos de lo dispuesto por el numeral 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el mismo es apto para tener por ciertos los saldos resultantes que en él se reflejan, y que son acordes a lo reclamado por la parte actora; además de que como se aprecia, obran las operaciones aritméticas que arrojan como resultados las cantidades que reclama la parte actora por los rubros señalados; en tal virtud, las mismas serán consideradas en el presente fallo.

VII.- Por tanto, SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre *********, celebrado en su carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte *********, en su carácter de **ACREDITADO**; acto que se hizo constar en instrumento público *********, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *********, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte *********, en su calidad de acreditante y por otra parte *********, en su calidad de acreditado., la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple y

Constitución de Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte *****, en su calidad de acreditante y por otra parte *****, en su calidad de acreditado, derivado del incumplimiento en el pago de amortizaciones mensuales a partir del mes de marzo al mes de julio del año dos mil dieciocho; en términos de la Cláusula Décima Segunda del basal.

VIII.- En virtud del vencimiento anticipado del contrato, se condena a la parte demandada *****, al pago de la cantidad de **\$5,535,427.78 (CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS 78/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto del crédito al día veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho; tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, cantidad dispuesta conforme a la Cláusula Segunda del Contrato mencionado.

IX.- Se condena a la demandada *****, pago por concepto de **amortizaciones no pagadas**, generadas al veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, lo cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula Séptima del Contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, más los que se sigan generando hasta la solución total del adeudo.

XI.- Se condena a la demandada, al pago de la cantidad de **\$209,676.76 (DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 76/100 M.N.)**,

por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados, al veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, tal como se deduce del Estado de Cuenta; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

XII.- Se condena a ***** al pago de **intereses moratorios** generados a partir de la fecha en que incurrió en mora, es decir el día **uno de mayo de dos mil dieciocho**, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule.

XIII.- Para en el caso de que la parte demandada, no dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en los considerandos que anteceden, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, hágase transe y remate de la garantía hipotecaria constituida en favor de *****, que corresponde al bien inmueble *****, **MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, ESTADO DE MORELOS, ACTUALMENTE CALLE DE ******; con las medidas y colindancias que se señalan en el instrumento público que constituye el documento base de la acción.

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

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora *****, por conducto de sus apoderados legales Licenciados *****, *****, y *****, acreditó el ejercicio de su acción; mientras que la parte demandada *****, no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazada, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- Por tanto, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre *****, celebrado en su carácter de **ACREDITANTE** y por la otra parte *****, en su carácter de **ACREDITADA**; acto que se hizo constar en instrumento público ***** pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notaria del Estado y del Patrimonio Federal, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario *****; derivado del incumplimiento en el pago de **amortizaciones mensuales a partir del mes de abril del año dos mil dieciocho al mes de julio del dos mil dieciocho**. En términos de la Cláusula Décima Segunda del basal.

CUARTO.- En virtud del vencimiento anticipado del contrato, se condena a la parte demandada *****, al pago de la cantidad de **\$5,535,427.78 (CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS 78/100 M.N.)**, por concepto de saldo insoluto del crédito al día veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho; tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, cantidad dispuesta conforme a la Cláusula Segunda del Contrato mencionado.

QUINTO.- Se condena a la demandada *****, pago por concepto de **amortizaciones no pagadas**, generadas al veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, lo cual se ha generado en términos de lo pactado en la cláusula Séptima del Contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción, más los que se sigan generando hasta la solución total del adeudo.

SEXTO.- Se condena a la demandada, al pago de la cantidad de **\$209,676.76 (DOSCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 76/100 M.N.)**, por concepto de intereses ordinarios generados y no pagados, al veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, tal como se deduce del Estado de Cuenta; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la cláusula quinta del contrato apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

SÉPTIMO.- Se condena a ***** al pago de **intereses moratorios** generados a partir de la fecha en que incurrió en mora, es decir el día **uno de mayo de dos mil dieciocho**, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO.- Para en el caso de que la parte demandada, no dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en los considerandos que anteceden, dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, hágase transe y remate de la garantía hipotecaria constituida en favor de *****, que corresponde al bien inmueble *****; con las medidas y colindancias que se señalan en el instrumento público que constituye el documento base de la acción.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma la **M. EN D. ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercera Secretario de Acuerdos, Licenciada **MÓNICA MARTÍNEZ CORTES**, con quien actúa y da fe. LAMC.