



Jiutepec, Morelos, a los ____ días del mes de marzo
de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA **VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **22/2020** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *****, en contra de *****, en su carácter de acreditada; radicado en la Tercera Secretaría de Acuerdos:

RESULTANDO:

1.- Presentación de la demanda.- Mediante escrito presentado en la oficialía de partes de este Juzgado el diez de enero de dos mil veinte, compareció el Licenciado *****, en su carácter de Apoderado legal de la parte actora *****, demandando en la vía Especial Hipotecaria a *****, en su carácter de acreditado, las prestaciones que se mencionan en su escrito inicial de demanda, fundando la misma en los hechos y preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como sí a la letra se insertasen en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias, e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Admisión.- Por auto de trece de enero de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correrle traslado y emplazar al demandada *****, para que dentro del plazo legal de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra, asimismo se ordenó requerir al citado demandado para que señalara domicilio dentro del ámbito competencial de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no

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

hacerlo, las siguientes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial, asimismo se les hizo de su conocimiento que a partir de la entrega de la cedula hipotecaria quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca; asimismo se le ordeno requerir al demandado que al momento del emplazamiento indicaran si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial. Por otra parte se tuvo por designado como perito por parte de este Juzgado a *****, requiriendo a las partes para que designaran perito de su parte, decretándose el apercibimiento de ley en caso de no hacerlo se tomará en cuenta el dictamen rendido por el perito de este juzgado.

3.- Se ordena exhorto.- En acuerdo de diecisiete de septiembre de dos mil veinte, la parte actor señaló nuevo domicilio del demandado para ser emplazo a juicio, fuera de esta jurisdicción, por lo que se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil competente de la Ciudad de México.

4.- Contestación de la demanda.- Por escrito de cuenta 7148 presentado con fecha veinticinco de noviembre del dos mil veinte, el demandado presentó escrito de contestación de demanda, mismo que mediante acuerdo de veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se ordenó reservar el mismo hasta en tanto fuera devuelto el exhorto girado por esta autoridad.

5.- Devolución de exhorto y contestación de demanda.- Por acuerdo de dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo devuelto el exhorto girado por esta autoridad, asimismo y previa certificación se tuvo al demandado dando contestación a la demanda instaurada en su contra en los términos que preciso, y con el contenido del mismo se ordenó dar vista a la contraria



para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo y por cuanto a la Excepción de

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Incompetencia interpuesta se ordenó dar el trámite correspondiente; y por cuanto a la reconvención intentada, se le previno a fin de que precisará la vía en la que promueve.

6.- Desechamiento de reconvención.- En acuerdo de fecha trece de abril del dos mil veintiuno, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, teniéndole por precluido el plazo y por perdido su derecho para subsanar la reconvención intentada, por lo que fue desechada la misma.

7.- Contestación de vista.- Por auto de catorce de abril de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora dando contestación a la vista ordenada en auto de dieciséis de marzo del dos mil veintiuno, en los términos precisados.

8.- Resolución de Excepción de Incompetencia por Declinatoria.- Mediante auto dictado con fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo la llegada de testimonio de la resolución dictada por la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, de fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno, la cual declaró infundada la excepción planteada el demandado ***** , por lo motivos y consideraciones ahí expuestos.

9.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El día veintinueve de noviembre del año próximo pasado, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que únicamente compareció la parte actora por conducto de su abogado patrono, no así la parte demandada, pese a encontrarse debidamente notificado, y se continuo con la etapa de depuración, por lo que examinada la regularidad de la demanda, y en

atención al estado procesal de los autos, se ordenó abrir juicio a prueba por el término de CINCO DÍAS común para ambas partes.

10.- Admisión de pruebas. En acuerdo de ocho de diciembre de dos mil veintiuno, se admitieron a trámite las pruebas ofrecidas por la actora, consistentes en Confesional y Declaración de Parte a cargo de la demandada, Documentales, Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto legal y humano; asimismo se tuvo por precluído el plazo de la parte demandada para ofrecer las pruebas que a su parte correspondieran.

11.- Desahogo de audiencia de Pruebas y Alegatos y turna a resolver. El quince de marzo del año que transcurre, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, a la que la parte actora por conducto de su apoderado legal, no así la parte demandada pese a encontrarse debidamente notificado, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnan los autos para dictar resolución correspondiente, la cual ahora se emite al tenor del siguiente:

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

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.



Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio** las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar del inmueble hipotecado, a elección del acreedor, en términos de la cláusula **trigésima tercera** de las cláusulas disposiciones comunes del contrato base de la acción.

En este orden, el domicilio del bien inmueble hipotecado se encuentra ubicado en: **** lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

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.

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad



determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos del artículo **623** del Código Civil del Estado.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Décima Época Registro: 2019949
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil)
Tesis: VI.2o.C. J/206*

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad de la parte actora -quien inició el juicio que nos ocupa-, Licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de ***** quien justificó la personalidad con que se ostenta con la copia certificada de la escritura pública **** Titular de la Notario número doscientos cuarenta y seis, en el Protocolo de la Notaria número doscientos doce, por convenio de su sociedad con su titular el Licenciado *****, de la Ciudad de México.

Documental pública a la cual se le otorga pleno 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 cual, se acredita el poder otorgado por ***** a favor del Licenciado *****.

Asimismo, se encuentra glosado el primer testimonio del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado por una parte por ***** y por otra parte *****, mismo que consta en la escritura pública ** volumen ***, fojas *** de fecha ****, del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaría número once y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal del Estado de Morelos.

Documental pública a la cual, se le otorga pleno 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 cual, se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora ***** por conducto de su apoderado legal, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada *****, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.

IV. ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Se procederá a analizar las defensas y excepciones hechas



valer por la parte demandada ***** , las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden del escrito de

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

contestación de demanda, los cuales se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

1.- EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE EMPLAZAMIENTO. La cual hace consistir en el incumplimiento de a lo ordenado por el artículo 368 del código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, realizado por el actuario del Juzgado Sexagésimo Segundo de lo Civil de la Ciudad de México, al respecto dígasele que atendiendo a que dicho emplazamiento fue mediante exhorto dirigido al Juez Civil de la Ciudad de México, el cual observó las normas del derecho local de su entidad federativa, pues legalmente no está facultada para ceñir sus actos a las disposiciones relativas a otra legislación.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 169301, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/293, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Julio de 2008, página 1573, Tipo: Jurisprudencia

EMPLAZAMIENTO POR EXHORTO EN MATERIA MERCANTIL. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DEL DERECHO LOCAL COMÚN.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al igual que este Tribunal Colegiado, ha sostenido que tratándose del emplazamiento en juicios mercantiles, deben aplicarse las normas del derecho local común. Ahora bien, cuando esa notificación de la demanda se practica por exhorto, que debe diligenciar un Juez común de diverso Estado al en que se sustancia el juicio, al practicar el emplazamiento la autoridad exhortada debe observar las normas del derecho local de su entidad federativa, pues legalmente no está facultada para ceñir sus actos a las disposiciones relativas a otra legislación.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 29/90. Bonetería Cinty, S.A. 2 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 179/95. Francisco Moyano Huergo y otros. 26 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: José Carlos Rodríguez Navarro.

Amparo en revisión 388/2006. Jacobo Guzmán Pérez. 9 de febrero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gabriela Guadalupe Rodríguez Escobar.

Amparo en revisión 171/2007. Juan Antonio Llaca Carvajal. 5 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gabriela Guadalupe Rodríguez Escobar.

Amparo en revisión 100/2008. Sidra y Conservas Mai-Frut, S.A. de C.V. 30 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Juan Carlos Cortés Salgado.

En consecuencia, se declara **improcedente** dicha excepción.

2.-EXCEPCIÓN DE CONTRAPRESTACIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA.

La misma resulta improcedente, debiendo estarse a lo resuelto por la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, de fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno.

3.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO DEL BANCO.

Las defensas citadas no constituyen propiamente una excepción, sino que consisten en revertir la carga de la prueba a la contraria, ya que dichas defensas no son otra cosa que la negación del derecho ejercitado, que produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, ya que descansa propiamente en la



ausencia de todos y cada uno de los elementos necesarios para la procedencia de la acción misma, por

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

lo que se requiere del estudio conjunto de las pruebas allegadas en el presente asunto, consecuentemente, se deberán estar las partes codemandadas al resultado final del presente asunto.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

*Época: Octava Época, Registro: 1013829
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice 1917-Septiembre 2011 Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s): Común, Tesis: 1230 Página: 1370*

SINE ACTIONE AGIS.

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Época: Quinta Época, Registro: 385412 Instancia: Sala Auxiliar, Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXVI, Materia(s): Civil Tesis: Página: 186

EXCEPCIONES (FALTA DE ACCIÓN DEL DEMANDANTE).

"La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega

la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.

Amparo civil directo 9090/38. Yáñez Librado, sucesión de. 20 de abril de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

4.-EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN PRINCIPAL E IMPROCEDENCIA DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS. La cual la hace consistir en que la escritura pública *** que contiene el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que se convino en la cláusula Décima Octava, en los hechos de la demanda el banco no señaló circunstancias de modo, tiempo y lugar en los que conste que cumplió con los envíos de los estados de cuenta por los medios convenidos, por lo que, atendiendo a la causa de pedir se advierte que dicha excepción guarda relación con elementos de procedencia de la acción intentada, por lo que, para determinar la procedencia o improcedencia de dicha excepción, se requiere del estudio conjunto de las pruebas, consecuentemente, deberán estarse al resultado final del fallo.

5.- EXCEPCIÓN DE PAGO. La cual hace consistir en por su parte como acreditado o cliente ha hecho diversos pagos al banco actor, por lo que, atendiendo a la causa de pedir se advierte que dicha excepción guarda relación con elementos de procedencia de la acción intentada, por lo que, para determinar la procedencia o improcedencia de dicha excepción, se requiere del



estudio conjunto de las pruebas, consecuentemente, deberán estarse al resultado final del fallo.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Una vez analizadas las defensas y excepciones opuestas por *****, sin que ninguna destruyera la acción ejercitada, se procede a analizar la acción intentada por ***** a través de su apoderado legal.

Ahora bien, la acción ejercitada por la parte actora es, **la acción real hipotecaria**, derivada de la falta de pago de la parte demandada del crédito que le fue otorgado por la accionante, y por ello reclama el vencimiento anticipado del mismo; lo que basa en los hechos descritos en el escrito inicial de demanda y que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por tanto, para dilucidar la presente controversia, es oportuno señalar que el artículo **2359** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

"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."

Por su parte, el artículo **623** del Código Procesal Civil del 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

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

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."

Asimismo, el artículo **623** de la ley en comento cita:

"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."

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil ya aludido, entendiéndose a la hipoteca como 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; quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero; lo que podrá recaer únicamente sobre bienes especialmente determinados; pudiendo constituirse la hipoteca entre otras por contrato.



Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará todo juicio que tenga por objeto la constitución,

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a) –Que la escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.
- b) Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

En este orden, el primer requisito señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública *** de ***, volumen ***, fojas *** del Protocolo del Notario Público número diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, donde se encuentra glosado el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra parte *****, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio ****.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que *****, se abstuvo de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir de **junio del dos mil diecinueve**, las cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligado conforme al contrato de base de la acción, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue

previsto en el mencionado acto jurídico, como se puede apreciar en la cláusula **décima tercera** de las cláusulas del crédito, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **A)**, se estipulo si el cliente no paga puntualmente cualquiera de los pagos mensuales o cualquiera de las otras cantidades que se causen en virtud del presente contrato.

Por lo que, de la relación contractual existente entre las partes, basta que el actor exhiba el primer testimonio del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre el acreditado para demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, ya que ********* en su carácter de acreditado, no acreditó estar al corriente con el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en la certificación de adeudos expedida por el Contador Facultado por ********* de *veinte de diciembre de dos mil diecinueve*, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada ********* de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, del cual, se desprende que el incumplimiento de la parte demandada inició en el **mes de junio del dos mil diecinueve**.

Documental privada que no fue impugnada ni objetada por el demandado en su escrito de contestación de demanda, en consecuencia, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte demandada ********* incumplió con el pago al que se obligó en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

que el demandado dejó de cumplir con los pagos a que se encontraba obligado respecto del contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que opuso defensas, excepciones y ofreció pruebas, ninguna de ellas, tuvo el alcance de desvirtuar los datos contenidos en la documental de análisis.

Acorde con lo anterior, la parte actora en el hecho marcado con el numeral **nueve romano** manifestó que **la parte acreditada incurrió en mora a partir de junio del dos mil diecinueve**, hechos que si bien fueron negados por el demandado en su escrito inicial de demanda, también lo es que no ofreció ningún medio de prueba mediante el cual justificara los pagos reclamados, misma que administrada con la certificación de adeudos expedida por el facultado de la parte actora, se desprende el incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada.

Sirve de apoyo a lo anterior las tesis jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 160301 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3 Materia(s): Civil Tesis: 1.3o.C. J/73 (9a.) Página: 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.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Época: Novena Época Registro: 178427 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Mayo de 2005 Materia(s): Civil Tesis: XXVII. J/5 Página: 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.

Lo anterior, se encuentra enlazado con la prueba confesional a cargo de ***** , medio probatorio al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar los **términos y condiciones del contrato celebrado en juicio, así como la omisión de pago de la parte demandada**, al reconocer fictamente ***** que el veintiocho de agosto del dos mil dieciocho, celebró contrato de apertura de crédito con interés y garantía

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

hipotecaria con *****¹ mismo que consta en la escritura pública ****, volumen ****, de fecha ****, del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaría número once y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal del Estado de Morelos², , que tenía por objeto la adquisición de un inmueble³, que el inmueble sobre el que se constituyó la garantía hipotecaria antes referida es el "*****" ⁴, que el crédito que contrato fue hasta por la cantidad de \$4,000,000.00 (CUATRO MILLONES 00/100 M.N.)⁵, que se estableció que para el caso de incumpliera con cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato materia del juicio, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios⁶, que se pactó una tasa de interés ordinario anual en 9.75% y una tasa de interés moratorio anual de 18.00%⁷. Que en la cláusula décima quinta se obligó a tomar y facultó al banco para que éste tomará en su nombre en alguna compañía de seguros aceptable para el banco, un seguro de vida por invalidez total y permanente por una suma igual a la que resulte mayor entre el importe dispuesto del crédito y el saldo insoluto del crédito⁸. que el último pago que realizo fue en junio del dos mil diecinueve y desde esa fecha se ha abstenido de realizar pago alguno⁹.

Por cuanto a la prueba **presuncional en su doble aspecto legal y humano**, se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que resulta ser el enlace interior de las pruebas rendidas, para acreditar que la

¹ Posición marcada con el numeral 1

² Posición marcada con el numeral 2

³ Posición marcada con el numeral 4

⁴ Posición marcada con el numeral 5

⁵ Posiciones marcadas con los numerales 6

⁶ Posiciones marcadas con los numerales 9

⁷ Posiciones marcadas con los numerales 11 y 12

⁸ Posiciones marcadas con el numero 13

⁹ Posiciones marcadas con los números 14 y 15.



parte demandada conocía los alcances con la celebración del contrato basal.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Respecto la **instrumental de actuaciones**, debe destacarse que, en la Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, no considera expresamente dicho medio probatorio, por lo tanto, solo se considerarán las pruebas exhibidas oportuna y formalmente, es decir, se examinarán todas las constancias que integran el presente expediente.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2011980 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.8o.A.93 A (10a.) Página: 2935

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES LA OFREZCA, LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE OBREN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y NO EN UNO PREVIO.

El artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio contencioso administrativo federal, no considera expresamente como medio de prueba a la instrumental de actuaciones. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su otrora Cuarta Sala, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 52, Quinta Parte, abril de 1973, página 58, de rubro: "PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUÉ SE ENTIENDE POR.", determinó que aquella no existe propiamente, pues no es más que el nombre que, en la práctica, se da a todas las pruebas recabadas en un determinado negocio. Asimismo, en términos de los artículos 46 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas, al dictar sus sentencias, deben examinar todas las constancias que integran el expediente, con la finalidad de resolver en concordancia con lo actuado ante aquéllas, lo

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

cual implica que no se tomen en cuenta documentos que no se hubiesen allegado al juicio, como puede ser el expediente administrativo de origen, si no se exhibió. En consecuencia, cuando alguna de las partes ofrezca la instrumental de actuaciones, la Sala sólo está obligada a tomar en cuenta las constancias que obren en el expediente del juicio contencioso administrativo, de lo cual se infiere que, para que ello suceda, éstas deben estar agregadas en autos, al haber sido aportadas durante ese procedimiento y no en uno previo.

En consecuencia, al no haberse demostrado las defensas y excepciones planteadas en juicio, aunado a que la parte demandada omitió hacer pago de las pretensiones que se le reclaman o acreditar que se encuentra al corriente con las mismas, se arriba a la conclusión de que en el presente juicio se encuentra debidamente probada la acción ejercitada por la parte actora, lo anterior, también encuentra sustento en lo que dispone el arábigo 1700 del Código Civil que establece:

“ARTÍCULO 1700.- *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...”*.

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

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por *********, contra *********, ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

a).- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y



garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra ***** , mismo que consta en la

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

escritura pública **** volumen ***** fojas ***, de fecha *****, del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaría número once y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso **A)** de la cláusula **décima tercera** de las cláusulas de crédito del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por *****.

Por lo tanto, se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad equivalente a **\$3,343,359.81 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 81/100 M.N.)**, por concepto de **capital y/o saldo del crédito** (suerte principal) generado hasta junio del año dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado.

b).- Intereses ordinarios: Respecto la pretensión marcada con el inciso **B)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios vencidos y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula quinta** de las cláusulas del crédito del contrato base de la acción, las partes pactaron fijar que una tasa de interés anual fija del 91.75% (NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO).

En mérito de lo anterior, se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$154,328.70(CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 70/100 M.N.)**, por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos**, generados a partir del mes de junio del dos mil diecinueve hasta el mes octubre del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los

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

que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **quinta** de las cláusulas de crédito del contrato base de la acción.

c).- Intereses moratorios: Respecto la pretensión marcada con el inciso **c)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses moratorios vencidos y no pagados y los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **sexta** de las cláusulas de crédito del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula sexta de las cláusulas de crédito del contrato base de la acción**, las partes pactaron fijar una tasa de interés anual fija equivalente al 18.00% (DIECIOCHO POR CIENTO PUNTO CERO CERO POR CIENTO).

En mérito de lo anterior, se condena a **** al pago de la cantidad de **\$92,297.23 (NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 23/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios vencido y no pagados**, generados del mes de junio al veinte de diciembre del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula sexta del contrato base de la acción**.

d).- SEGUROS.- Respecto la pretensión marcada con el inciso **d)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de seguros, en términos de la cláusula **décima quinta** de las cláusulas de los seguros del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula décima quinta de las cláusulas de los seguros del contrato base de la acción**, el cliente se obligó a contratar en la fecha de firma del presente contrato y



mantener vigente mientras exista saldo de capital un seguro de vida e invalidez total y permanente cuyo

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

asegurado sea el cliente, facultando a ***** para que este contrate en nombre y por cuenta del primero, los mencionados seguros con la compañía aseguradora determinada en la caratula.

En mérito de lo anterior, se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$23,159.70(VEINTITRÉS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M.N.)** por concepto de **seguros**, por el periodo comprendido del mes de julio de dos mil diecinueve al veinte de diciembre de dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, en términos de la **cláusula décima quinta del contrato base de la acción.**

VI.- PLAZO VOLUNTARIO: Atento a lo anterior, se concede al demandado ***** , el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, 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.

VII.- GASTOS y COSTAS.- Con fundamento en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil, de los cuales, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo de que fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada ***** , por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá

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

llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía intentada en el presente juicio es la procedente y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora ***** a través de su apoderado legal, **acreditó** la acción que ejercitó contra ***** por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, mientras que el demandado no acreditó sus defensas y excepciones en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria celebrado por una parte por ***** y por otra parte ***** , mismo que consta en la escritura pública ***** volumen **** fojas ***, de *****, del Protocolo del Notario Público Titular de la Notaría número once y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso **A)** de la cláusula **décima tercera** de las cláusulas de crédito del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por ***** .

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad equivalente a



\$3,343,359.81 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 81/100

PODER JUDICIAL M.N.), por concepto de **capital y/o saldo del crédito**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

(suerte principal) generado hasta junio del año dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado.

QUINTO.- Se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$154,328.70 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 70/100 M.N.),** por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos,** generados a partir del mes de junio del dos mil diecinueve hasta el mes octubre del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la cláusula **quinta** de las cláusulas de crédito del contrato base de la acción.

SEXTO.- se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$92,297.23 (NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 23/100 M.N.)** por concepto de **intereses moratorios vencido y no pagados,** generados del mes de junio al veinte de diciembre del dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, más los que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, en términos de la **cláusula sexta del contrato base de la acción.**

SÉPTIMO.- se condena a ***** al pago de la cantidad de **\$23,159.70 (VEINTITRÉS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS 70/100 M.N.)** por concepto de **seguros,** por el periodo comprendido del mes de julio de dos mil diecinueve al veinte de diciembre de dos mil diecinueve, tal y como se desprende del estado de cuenta antes valorado, en términos de la **cláusula décima quinta del contrato base de la acción.**

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

OCTAVO.- Se concede a la demandada *********, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

NOVENO.- Se condena al demandado *********, al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, **en definitiva**, lo resolvió y firma la Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada MÓNICA MARTÍNEZ CORTES**, con quien actúa y da fe.