



**PODER JUDICIAL**

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

**Cuernavaca, Morelos a trece abril de dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **412/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Primera Secretaría, y

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

**1.- Escrito inicial de demanda.** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el día diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, comparecieron ante éste Juzgado el Licenciado **\*\*\*\*\***, en su carácter de apoderado legal de **\*\*\*\*\***, demandando en la vía especial hipotecaria de **\*\*\*\*\***, las prestaciones enumeradas, manifestaron 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 e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

**2.- Admisión de demanda.** Por auto de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente y apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias para su registro correspondiente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; asimismo con las copias exhibidas en el domicilio señalado se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada para que en el plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos dentro de la jurisdicción de este Juzgado apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efecto mediante la publicación

en el Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado. Por otra parte se ordenó requerir a la deudora para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley debieran considerarse inmovilizados, formando 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 faculta a un lanzamiento; asimismo a efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada, se ordenó requerir a las partes para que dentro del término de tres días designara perito valuador de su parte, si a sus intereses conviniera, apercibidos que en caso de no hacerlo, el avalúo se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado; en tal virtud se tuvo por designado como perito de este Juzgado al perito \*\*\*\*\* , a quien se ordenó hacerle saber su designación para que comparecieran al Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido a su favor. Se tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el indicado en el curso de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas mencionadas y como abogados patronos a los profesionistas propuestos.

**3.- Protesta del Cargo.** Con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, compareció ante la presencia judicial el arquitecto \*\*\*\*\* , a efecto de aceptar y protestar el cargo que le fue conferido como perito valuador de este Juzgado.

**4.- Emplazamiento.** En fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós, previo citatorio judicial y en el domicilio señalado por la parte actora, fue debida y personalmente emplazada a juicio \*\*\*\*\* .

**5.- Declaración de Rebeldía.** Por auto de fecha siete de abril de dos mil veintidós, previa certificación secretarial y toda vez que la demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra dentro del plazo concedido para tal efecto, a petición del apoderado legal de la parte actora, se tuvo por perdido el derecho para tal efecto,



**PODER JUDICIAL**

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

lo anterior para los efectos legales a que haya lugar; por otro lado, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha veinte de enero del año en curso, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le hicieran por medio del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado; luego entonces, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, con data diecinueve del mismo mes y año indicado, se ordenó turnar los mismos a la vista del Titular para resolver en definitiva lo que en derecho procediera, lo que se hace al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.- Competencia.** 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 25 del cuerpo legal invocado preceptúa:

*“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”*.

Bajo este contexto es oportuno mencionar que las partes contendientes en el presente asunto, dentro del documento básico de esta acción se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales Competentes del Distrito Federal o en su caso, a los de la ubicación del inmueble, a elección de la parte actora, tal y como advierte de la cláusula Vigésima Sexta del Capítulo Sexto del basal; por lo que siendo el inmueble objeto del basal identificado como \*\*\*\*\* **construido**

sobre los bienes inmuebles identificados como \*\*\*\*\* , así como un porcentaje indiviso que le corresponde del 1.724138% con una superficie de desplante de cuarenta y cuatro metros quinientos treinta milímetros cuadrados de lo que incuestionablemente se infiere la competencia de esta autoridad para conocer el presente asunto; más aún no pasa inadvertido para este Juzgador que 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, teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real y el bien inmueble materia de la litis, se ubica dentro de éste ámbito competencial, es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar sobre el mismo; es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por el Quinto Tribunal en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1051, correspondiente a la Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

**“COMPETENCIA. EXISTE SUMISIÓN EXPRESA SÓLO SI TODAS LAS PARTES RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** De conformidad con el artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hay sumisión expresa cuando todas las partes que intervienen en un contrato, aparte de designar con toda precisión al Juez a quien se someten, renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; de ahí que si sólo una de ellas expresó tal renuncia, resulta ineficaz ese único sometimiento para declarar la competencia del Juez señalado en ese acuerdo de voluntades”.

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 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder



**PODER JUDICIAL**

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

Judicial del Estado de Morelos; luego entonces, se reitera la vía elegida resulta la correcta.

**II.- Legitimación.** Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente estudiar la legitimación de las partes, por ser una obligación de la suscrita; al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“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”.

Que así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Por otro lado tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la fracción II del artículo 180 del cuerpo legal en cita, las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos físicas.

En ese orden de ideas debe decirse que la legitimación *ad causam* es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación *ad procesum* que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en juicio, toda vez que la legitimación activa atañe al fondo de la cuestión litigiosa, y por ende, es evidente que solo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva; resulta aplicable a lo anterior la Tesis Jurisprudencias: I.11°.C. J/1, página 2066. Novena Época. Registro 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia Civil, que es del tenor literal siguiente:

**“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”.*

En esas condiciones, es preciso señalar que la legitimación en la causa constituye una condición de la acción y no un presupuesto procesal, puesto que los presupuestos son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el Juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Luego, en ese contexto, debe decirse que los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. De ahí, que la legitimación en la causa pueda ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el



**PODER JUDICIAL**

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

supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

Por otro lado, es importante mencionar que es de explorado derecho que el ejercicio de las acciones civiles requiere como condición sine qua non, el interés jurídico de quien demanda, ya que no basta que exista objetivamente el cumplimiento de una obligación, sino que es necesario que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho, en contra del deudor incumplido, es decir, que el acreedor sea el actor, y el deudor el demandado; en ese sentido debe tomarse en cuenta que conforme al artículo 2359 del Código Civil del Estado de Morelos, la hipoteca es una garantía real, constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento a la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Así tenemos el original del Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* Notario Público Número \*\*\*\*\*, debidamente inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Gobierno del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado en fecha \*\*\*\*\*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, **Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria**, que celebraron por una parte \*\*\*\*\* y por la otra \*\*\*\*\*.

Copia certificada por el Notario Público número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, del acta levantada con motivo de la asamblea extraordinaria de accionistas de fecha \*\*\*\*\*, en la que se acordó la fusión de la sociedad "\*\*\*\*\*" como fusionante con la sociedad "\*\*\*\*\*" como fusionada, desapareciendo esta última y subsistiendo "\*\*\*\*\*".

Copia certificada por el Notario Público suplente número \*\*\*\*\* con ejercicio y actuando en la Ciudad de \*\*\*\*\* respecto del contrato de fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago

identificado con el número \*\*\*\*\* (Fideicomiso) que celebran por una parte, como fideicomitente “\*\*\*\*\*”, y como fideicomisarias en primer lugar, \*\*\*\*\*; como fideicomisaria en segundo lugar, \*\*\*\*\*; y por último como fiduciario \*\*\*\*\*.

Copia certificada por el Notario Público suplente número \*\*\*\*\* con ejercicio y actuando en la Ciudad de \*\*\*\*\* respecto de la escritura pública \*\*\*\*\* otorgada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , en la que se hace constar los contratos de cesión de derechos sobre diversos créditos, derechos de cobro y derechos litigiosos celebrados entre “\*\*\*\*\*” en su carácter de cedente y “\*\*\*\*\*”, mediante el cual cedió al referido fideicomiso, la propiedad y titularidad de los Derechos de Cobro y derechos litigiosos que se describen en los anexos (lista de activos totales correspondientes al paquete \*\*\*\*\*) de los contratos celebrados entre dichas entidades.

Copia certificada por el Notario Público suplente número \*\*\*\*\* con ejercicio y actuando en la Ciudad de \*\*\*\*\* respecto de la escritura \*\*\*\*\*; en la que consta el \*\*\*\*\* que celebraron “\*\*\*\*\* y “\*\*\*\*\*”, cesión de derechos en la que se incluye el crédito de la demandada \*\*\*\*\* . Por otra parte, obra en autos copia certificada de los Medios preparatorios a juicio, para efectos de hacer de conocimiento a \*\*\*\*\* , sobre la **CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS, DERECHOS DE COBRO Y DERECHOS LITIGIOSOS** de fecha \*\*\*\*\* que celebraron en su carácter de cedente “\*\*\*\*\*”, única y exclusivamente en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso número \*\*\*\*\*” y en su carácter de cesionario “\*\*\*\*\*”, respecto del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria de fecha \*\*\*\*\* .

En consecuencia, la calidad de apoderados legales de \*\*\*\*\* , con que se ostenta el Licenciados \*\*\*\*\* , quedó debidamente acreditada con la copia certificada del Instrumento Notarial número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Titular de la Notaría Pública número \*\*\*\*\* , del que se advierte el





**PODER JUDICIAL**

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

Poder General que otorga “\*\*\*\*\*”, a favor de “\*\*\*\*\*” la cual a su vez mediante en fecha “\*\*\*\*\*”, que consta en la escritura pública \*\*\*\*\* del Notario Público \*\*\*\*\* otorgó un poder general para pleitos y cobranzas a favor del promovente, documental que goza de eficacia probatoria para demostrar la personalidad jurídica de los promoventes, en términos del artículo 437 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que fueron expedidos por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las formalidades prescritas por la Ley.

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 cuenta el Apoderado Legal 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. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

**III.- MARCO JURÍDICO.** Ante 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..”.*

**IV.- ESTUDIO DE LA PRETENSIÓN.** De acuerdo a lo dispuesto por los numerales antes preinsertos y una vez hecho un análisis integral a las constancias procesales que componen el sumario, es menester señalar que le asiste la razón a la parte actora, al hacer las narradas manifestaciones en su escrito inicial de demanda; 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 \*\*\*\*\*, pasada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* Notario Público Número \*\*\*\*\*, debidamente inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Gobierno del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado en fecha \*\*\*\*\*, la cual contiene entre otros actos jurídicos, **Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria**, que celebraron por una parte \*\*\*\*\* y por la otra \*\*\*\*\*.

Documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que la parte actora otorgó un crédito a favor de la demandada hasta por la cantidad de **67,775.00** UDIS (Unidades de inversión), garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de \*\*\*\*\*, en su carácter de cesionaria de \*\*\*\*\*, de conformidad con la cláusula décima denominada HIPOTECA del citado contrato, que pesa sobre el inmueble identificado como \*\*\*\*\* **constituido sobre los bienes inmuebles identificados como \*\*\*\*\***, así como un porcentaje indiviso que le corresponde del **1.724138%** con una superficie de desplante de **cuarenta y cuatro metros quinientos treinta milímetros cuadrados**; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el entonces



**PODER JUDICIAL**

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

Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Gobierno del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado en fecha \*\*\*\*\*.

Documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada \*\*\*\*\* , no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificado y emplazado a la misma; emplazamiento que tuvo verificativo veintidós de marzo de dos mil veintidós; por lo tanto, es posible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; en ese sentido, se tiene por acreditado **el primer elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Décima Tercera del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, se convino que la impetrante podría dar por vencido anticipadamente, si la parte demandada entre otras cosas, dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad que estuviere obligado conforme lo pactado en el contrato basal, por lo que, tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, pues como se observa de la tabla de amortizaciones y estado de cuenta signado por el Contador Público \*\*\*\*\* , Contador Facultado por \*\*\*\*\* , certificación realizada por quien tiene los conocimientos necesarios para emitirlo, en el que se establece claramente que la demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones desde el mes de septiembre de dos mil trece, incurriendo en mora a partir de octubre del año dos mil trece, omitiendo cubrir más de dos pagos pactados; documental a los que en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente la fecha exacta del incumplimiento de pago por parte de la demandada, por lo que la fecha en que incurrió en mora

el demandado es a partir de septiembre de dos mil trece, así como también se advierte que la última amortización pagada por el demandado corresponde al mes de agosto del año en cita, lo que demuestra el incumplimiento en que incurrió la demandada al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de la fecha mencionada, desprendiéndose de la certificación emitida que el saldo insoluto al uno de septiembre de dos mil veintiuno, es la cantidad de **\$364,478.18 (TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 18/100 M.N.)**, el cual evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago del demandado de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato base de la presente acción; acreditando así **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedo debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, consta en la Escritura Pública número \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), de fecha \*\*\*\*\* , pasada ante la fe de la Licenciada \*\*\*\*\* Notario Público Número \*\*\*\*\* , debidamente inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Gobierno del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado en fecha \*\*\*\*\* .

**V.-** En corolario de lo anterior, es de resaltar 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*



**PODER JUDICIAL**

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

*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 escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal contra \*\*\*\*\* .

Por tanto, en términos de la Cláusula Décima Tercera del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir de septiembre de dos mil trece; toda vez que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para el pago del crédito podría anticiparse si el acreditado entre otras cosas dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas y seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al basal, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa, pues como se dijo en líneas precedentes, la parte demandada incumplió con sus pagos a partir del septiembre de abril de dos mil trece, operando con ello, el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora a favor de la demandada en cita; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, que a la letra dice:

**“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS.** El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

**VI.-** En esas condiciones, respecto al pago por concepto de **suerte principal** del crédito otorgado reclamado por la parte actora, es dable condenar a la parte demandada **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditada y garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$364,478.18 (TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 18/100 M.N.)**, equivalente a 52,816.18



**PODER JUDICIAL**

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

UDIS por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** otorgado a favor de la demandada, generado de septiembre de dos mil trece al uno de septiembre de dos mil veintiuno, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido que de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**VII.-** De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$2,915.82 (DOS MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 82/100 M.N.)** equivalente a 422.53 UDIS por concepto de **intereses ordinarios** que reclama la parte actora, calculadas de septiembre de dos mil trece al **uno de septiembre de dos mil veintiuno**, en los términos pactados en la cláusula quinta del basal, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule.

**VIII.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$419,878.86 (CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 86/100 M.N.)** equivalente a 60,844.65 UDIS por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, en términos de la cláusula Séptima del contrato base de la acción, a partir de septiembre de dos mil trece al uno de septiembre de dos mil veintiuno, y los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule; apoya lo anterior, la tesis XVII.2º.C.T.19.C pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX Julio de 2004, Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

**“CONTRATO DE MUTUO. SI LAS PARTES NO HACEN ESTIPULACIÓN ALGUNA PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO, ELLO NO IMPIDE QUE SE GENEREN INTERESES MORATORIOS, PUES ÉSTOS NACEN DE LA LEY.** Si las partes en el momento de la celebración del contrato de mutuo no previeron las consecuencias de su incumplimiento, dada la naturaleza de la propia convención, entonces, fue correcta la interpretación que hizo la Sala responsable de la cláusula donde se expresó que: "Las partes expresamente pactan que no causan intereses", en el sentido de que ésta no podía abarcar a los intereses moratorios, sino sólo a los ordinarios, pues mientras éstos tienen su origen en la retribución al acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero mutuada y, por tanto, puede formar parte del clausulado ordinario del contrato que mira al cumplimiento como única posibilidad de la conducta de los contratantes, en cambio, los intereses moratorios constituyen la sanción legal que se impone a quien incumple con la obligación de pago, y da origen al reclamo de estos últimos. De ahí que si en el contrato no se hace estipulación alguna para el caso de incumplimiento, en este supuesto, los intereses moratorios nacen directamente de la ley, ya que considerar que el deudor, desde la celebración del contrato tuvo como intención no cumplirlo y, por ello, que la convención de que el contrato no generaría intereses debe comprender los moratorios, sería contrario al principio general del derecho *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (nadie puede alegar su dolo en su provecho) y a la buena fe con que deben conducirse las partes al celebrar los contratos, pues en caso contrario se beneficiaría al deudor con el dolo propio”.

**IX.** En relación al pago de **COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN**, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas, a partir de septiembre de dos mil trece al uno de septiembre de dos mil veintiuno, resulta procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$83,672.62 (OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 82/100 M.N.)** equivalente a 12,125.00 UDIS en términos de la cláusula Cuarta del contrato base de la acción.

**X.-** Por cuanto al pago de **COMISIÓN POR COBERTURA**, generados y calculados al uno de septiembre de dos mil veintiuno, resulta procedente su reclamo, teniendo en cuenta el incumplimiento de pago por parte del demandado, por tanto, se condena a \*\*\*\*\* , al pago de la





**PODER JUDICIAL**

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

cantidad de **\$47,158.97 (CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 97/100 M.N.)**, equivalente a 6,833.81 UDIS en términos de la cláusula Cuarta del contrato basal.

**XI.-** En relación al pago de **gastos y costas**, es procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\* a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

**“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

Conforme a los artículos 420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una

resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**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 su apoderado legal, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que la demandada \*\*\*\*\*, no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazado, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

**TERCERO.-** En términos de la Cláusula Décima Tercera del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir de septiembre de dos mil trece.



**PODER JUDICIAL**

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

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, en su carácter de acreditada y garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$364,478.18 (TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 18/100 M.N.)**, equivalente a 52,816.18 UDIS por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** otorgado a favor de la demandada, generado de septiembre de dos mil trece al uno de septiembre de dos mil veintiuno, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido que de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

**QUINTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$2,915.82 (DOS MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS 82/100 M.N.)** equivalente a 422.53 UDIS por concepto de **intereses ordinarios** que reclama la parte actora, calculadas de septiembre de dos mil trece al **uno de septiembre de dos mil veintiuno** más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente asunto.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$419,878.86 (CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 86/100 M.N.)** equivalente a 60,844.65 UDIS por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, en términos de la cláusula Séptima del contrato base de la acción, a partir de septiembre de dos mil trece al uno de septiembre de dos mil veintiuno, y los que se sigan causando hasta la liquidación del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule.

**SÉPTIMO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$83,672.62 (OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 62/100 M.N.)** equivalente a 12,125.00 UDIS en términos de la cláusula Cuarta del contrato base de la acción, por concepto de **COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN**, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas, a partir

de septiembre de dos mil trece al uno de septiembre de dos mil veintiuno.

**OCTAVO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de **\$47,158.97 (CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 97/100 M.N.)**, por concepto de **COMISIÓN POR COBERTURA**, generados y calculados al uno de septiembre de dos mil veintiuno.

**NOVENO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de **gastos y costas**, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial Del Estado; ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **AFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.-