

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos; veintidós de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **28/2020** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por los Licenciados ***** y ***** , en su carácter de apoderados legales de ***** , que a su vez es apoderado legal de “***** , contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el nueve de enero de dos mil veinte, los Licenciados ***** y ***** , en su carácter de apoderados legales de ***** Y “***** , promovieron en la vía **Especial Hipotecaria**, juicio contra ***** , de quien reclaman el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A. La declaración del vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, y que por tanto surte efectos la hipótesis de que mi representada pueda hacer exigible el pago del saldo adeudado y sus accesorios, en los términos pactados en el instrumento antes citado.

B. El pago de la cantidad de **60,958.87 UDIS (SESENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$383,254.50 (TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de suerte principal, en la inteligencia de que a la fecha que se realice el pago total deberá ser al valor actualizado de la época de pago.

C. El pago de la cantidad de **5,623.68 UDIS (CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO SESENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$35,356.63 (TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 63/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **COMISIÓN ADMINISTRACIÓN** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA QUINTA**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa su cuantificación y aprobación mediante judicial resolución.

D. El pago de la cantidad de **3,012.91 UDIS (TRES MIL DOCE PUNTO NOVENTA Y UN UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$18,942.43 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 43/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **COMISIÓN COBERTURA** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA QUINTA**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa su cuantificación y aprobación mediante judicial resolución.

E.- El pago de la cantidad de **69,493.11 UDIS (SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO ONCE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$436,910.13 (CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 13/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA NOVENA, INCISO B**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa cuantificación y aprobación mediante judicial resolución.

F.- El Pago de la cantidad de **487.67 UDIS (CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$3,066.03 (tres mil sesenta y seis PESOS 03/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA SÉPTIMA**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa su cuantificación y aprobación mediante judicial resolución.

**PODER JUDICIAL**

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

G.- Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

H. El pago de los gastos y costas que la tramitación del presente juicio origine, previa su cuantificación y aprobación mediante judicial resolución interlocutoria.

Para efecto de lo anterior, es menester señalar que el valor de la Unidad de Inversión al día 01 de septiembre del 2019 es la cantidad de \$6.287100, tal y como se acredita en la certificación contable anexa.”

Manifestaron los hechos en los que sustentan sus pretensiones, invocaron el derecho que consideraron aplicable y exhibieron los documentos base de su acción.

2. Por auto de quince de enero de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias y enviarse dos tantos al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para su inscripción correspondiente, otro tanto para la parte actora y el restante a la parte demandada, debiendo fijar la cédula hipotecaria en el inmueble hipotecado; asimismo se ordenó emplazar y correr traslado al demandado para que en el plazo legal de **cinco días** produjera contestación a la demanda entablada en su contra y **requerirle** para que al momento de contestar la demanda señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se le harían por medio de **Boletín Judicial** que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia; asimismo, a efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada, se designó como perito valuador de inmuebles por parte de este Juzgado a ***** , ordenando requerir a la parte

demandada, para que al momento de contestar la demanda, designara perito valuador de su parte si a sus intereses conviniera, **apercibiéndolo** que en caso de no hacerlo, el avalúo se perfeccionaría con el dictamen que rindiera el perito designado por este Juzgado. Asimismo, del escrito inicial de demanda, se desprende que la parte actora manifestó que se estaría por conforme con el avalúo que en su momento emitiera el perito designado por este Juzgado. Y toda vez que el domicilio del demandado se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar el **exhorto** correspondiente, al Juez Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos. Asimismo, por auto de **dos de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo a la Juez Tercero civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, devolviendo exhorto **sin diligenciar**.

3.- Por auto de **siete de septiembre de dos mil veinte**, atendiendo al contenido del escrito de cuenta **3305**, suscrito por el apoderado legal de la parte actora, y toda vez que de la lectura del auto de quince de enero de dos mil veinte, se desprende que se previno a la demandada para que a partir del emplazamiento y de la entrega de la cédula hipotecaria se le hiciera saber que quedaba la finca hipotecada en depósito judicial junto con todos sus frutos y objetos, y que en caso de no aceptar dicho cargo, la parte actora designara depositario judicial; sin embargo, en el juicio que nos ocupa a la fecha la parte demandada no había sido emplazada, por el motivo expresado en la razón actuarial de fecha **trece de marzo de dos mil veinte**, levantada por el fedatario adscrito al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, y si bien que la aceptación y responsabilidad de depositario

**PODER JUDICIAL**

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

judicial surgiría a partir del emplazamiento al juicio especial hipotecario y entraña tanto una obligación procesal, puesto que surge para tener vigencia durante el procedimiento, como un derecho sustantivo, siendo ésta el de habitar o poseer el predio gravado, aunque de manera derivada, mientras se sustanciaba el propio procedimiento; ya que la demandada sería la única interesada en mantener la posesión del inmueble, pero en el caso concreto el inmueble materia de la presente litis se encontraba desocupado, tal y como se desprende la razón actuarial de **trece de marzo de dos mil veinte**; en tales circunstancias, y en virtud de que la parte actora designa como depositaria judicial del inmueble materia de la presente litis a *********, se tuvo a esta última como **depositaria judicial** del bien inmueble identificado como *********; y a solicitud de la parte actora y a efecto de evitar que se pudiera ocasionar deterioro sobre dicho bien, **se ordenó poner en posesión de manera provisional a la depositaria judicial *******, del bien inmueble antes descrito, siempre y cuando realmente se encontrara desocupado y levantando acta circunstanciada, **precisando que debía quedar en carácter de depositaria hasta en tanto se resolviera en definitiva el presente asunto**. Y atendiendo que el inmueble antes descrito se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar el **exhorto** correspondiente. En la inteligencia de que previo a dar cumplimiento a lo ordenado en líneas que antecedieron, la depositaria judicial debía aceptar y protestar el cargo que le fue conferido para ello, señalando día y hora hábil que las labores de este Juzgado lo permitieran.

4.- Por auto de **siete de septiembre de dos mil veinte**, a solicitud del apoderado legal de la parte actora, atendiendo a la

razón actuarial de fecha **trece de marzo de dos mil veinte**, de la que se desprende la imposibilidad que tuvo el fedatario adscrito al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, para emplazar al demandado *********, se ordenó **girar atentos oficios** al Instituto Nacional Electoral (INE), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Teléfonos de México (TELMEX), Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y Comisionado Estatal de Seguridad Pública del Estado de Morelos, a efecto de que dentro del plazo de **cinco días** informaran si en sus archivos se encontraba registrado algún domicilio a nombre del demandado ********* y lo hicieran del conocimiento a este Juzgado, con el apercibimiento que en caso de no dar cumplimiento dentro del plazo concedido se harían acreedores a una multa equivalente a **VEINTE** unidades de medida de actualización.

5.- El veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, compareció voluntariamente ante este Juzgado la Licenciada *********, a aceptar y protestar el cargo de **DEPOSITARIA JUDICIAL** del bien inmueble identificado como: *********, protestando su fiel y legal desempeño, en cumplimiento al auto de **siete de septiembre de dos mil veinte**.

6.- Por auto de veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el oficio **UJ/4168/2020**, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinte, suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídica del **ISSSTE**, mediante el cual informa que habiéndose consultado el nombre en la base de datos del subsistema de afiliación, vigencia de derechos y cobranzas del sistema integral de

**PODER JUDICIAL**

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

Prestaciones Económicas (SIPE-AVC), si se localizó registro de ***** , y con el contenido del mismo, se ordenó dar vista a la parte actora, para que dentro del término de **tres días** manifestaran lo que a su derecho conviniera, mismo oficio que se ordenó glosar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar.

7.- Con fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por recibido el oficio número **189001410100/885-CIV-R**, suscrito por el Apoderado legal del Órgano de Operación Administrativa Desconcentrada Estatal Morelos del Instituto Mexicano del Seguro Social, mediante el cual informó que después de realizar una búsqueda minuciosa en los archivos de esa Delegación Estatal Morelos y de acuerdo a la información proporcionada por el Departamento de Supervisión de Afiliación y Vigencia, de ***** no se cuenta con información alguna.

8. El **veinticinco de septiembre de dos mil veinte**, tuvo por recibido el oficio número **INE/JLE/MOR/VRFE/1384/2020**, suscrito por la Vocal del Registro Federal de Electores del Instituto Nacional Electoral, mediante el cual informó que de la búsqueda efectuada en el Centro Estatal de Consulta Electora y Orientación Ciudadana, **no se encontró registro** de ***** con los datos proporcionados.

9. Por auto de **veintiocho de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por recibido el oficio **CES/DGJ/14219/2020-MS**, suscrito por el Director General Jurídico de la Comisión estatal de Seguridad Pública, informando que de conformidad con el oficio **CES/CEAISSP/2361/IX/2020**, de fecha veintitrés de septiembre de

dos mil veinte, signado por el encargado de Despacho del Centro Estatal de Análisis de información sobre Seguridad Pública, (adjunto en original) al realizar una búsqueda minuciosa en los archivos y bases de datos a los que ese Centro estatal tiene acceso, así como en el Sistema Plataforma México, se localizó información: 02 licencias de conducir, 01 registro de padrón vehicular, con lo cual se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo legal de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera.

10. Por auto de **veintinueve de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por recibido el oficio **EOCC 0797/2020**, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, suscrito por el Apoderado Legal de Teléfonos de México S.A.B. DE C.V., mediante el cual informó que no se localizó ningún registro a nombre de *********, mismo que se ordenó agregar a sus autos, para los efectos legales a que hubiere lugar.

11. Mediante acuerdo de **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, precisando el domicilio del inmueble materia de la litis, siendo el ubicado en: *********, para los efectos legales a que hubiere lugar, acuerdo que debe formar parte íntegra del auto de admisión de fecha **quince de enero de dos mil veinte**.

12. Por auto de **diecinueve de noviembre de dos mil veinte**, se tuvo por presentado al apoderado legal de la parte actora, señalando como domicilios de manera indistinta para emplazar al demandado *********, los ubicados en: *****, y toda vez que los domicilio de la parte demandada se encontraban ubicados fuera de

**PODER JUDICIAL**

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

la jurisdicción de este Juzgado, con los insertos necesarios, se ordenó girar atento **exhorto** al Juez Civil Competente de la Ciudad de México, previa aclaración mediante auto de **veinticinco de marzo de dos mil veintiuno**.

13. Por auto de **veinticinco de junio de dos mil veintiuno**, a solicitud del apoderado legal de la parte actora, se ordenó expedir de nueva cuenta las cédulas hipotecarias para los efectos legales a que hubiere lugar, de igual manera girar de nueva cuenta atento exhorto al Juez civil competente de la Ciudad de México, en términos de lo ordenado por auto de fecha quince de enero y diecinueve de noviembre, ambos de dos mil veinte y veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

14. El **veinte de agosto de dos mil veintiuno**, el Actuario adscrito al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, se constituyó en el domicilio ubicado en ***** , para que tuviera verificativo la diligencia de Toma de posesión del mismo, a la cual compareció el apoderado legal de la parte actora, así como la depositaria judicial designada en autos ***** , haciendo constar que dicho inmueble estaba completamente vacío, por lo que en cumplimiento al auto de fecha dos de junio de dos mil veintiuno, en relación con el diverso de fecha siete de septiembre de dos mil veinte, puso en posesión provisional del bien inmueble aludido a la depositaria judicial, procediendo a realizar el cambio de cerraduras para los efectos de seguridad correspondientes.

15. Por auto de **diecisiete de enero de dos mil veintidós**, recaído al escrito de cuenta **240**, advirtiéndose que de los informe rendidos en autos por el Instituto Nacional Electora (INE), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y Teléfonos de México (TELMEX), estos informaron no contar con domicilio alguno del demandado; por su parte el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y la Comisión Estatal de Seguridad Pública del Estado de Morelos, al rendir su informe proporcionaron el domicilio del referido demandado *********, sin embargo, también en los mismos no fue localizado el demandado antes citado para su respectivo emplazamiento, en consecuencia, con las copias simples exhibidas de la demanda y documentos anexos a la misma, se ordenó emplazar y correr traslado al demandado ********* por medio de **EDICTOS** que se publicarían por tres veces de tres en tres días en el **Boletín Judicial** y en el periódico de mayor circulación "**La Unión de Morelos**", haciéndole saber que debía presentarse ante este Juzgado dentro del término de **TREINTA DÍAS** contados a partir del día siguiente al de la última publicación, para que diera contestación a la demanda entablada en su contra; asimismo, se ordenó **requerirle** para que designara domicilio procesal para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, con el **apercibimiento** que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos a través de la publicación en el Boletín Judicial que edita este Tribunal, quedando a su disposición en la Tercera Secretaría, las copias de traslado de la demanda y sus anexos, para que se impusieran de las mismas.

**PODER JUDICIAL**

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

16. Con fecha **cuatro de abril de dos mil veintidós**, se tuvieron por exhibidas las publicaciones de edictos de fechas veintitrés, veintiocho y treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, realizadas en el Boletín Judicial y en el Periódico “La Unión de Morelos, mismas que se mandaron agregar a los presentes autos para los efectos legales a que hubiere lugar.

17. Por auto de **veintitrés de mayo de dos mil veintidós**, se tuvo por precluido el derecho que pudo haber ejercitado el demandado ***** para dar contestación a la demanda entablada en su contra, dentro del plazo que le fue concedido para tal efecto, por lo que se le ordenó hacer efectivo el apercibimiento decretado por auto de diecisiete de enero de dos mil veintidós, y se ordenó hacerle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de la publicación del Boletín Judicial que edita este Tribunal, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración** prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, **ordenando publicar el referido auto por dos veces más en días consecutivos en el Boletín Judicial**, dada la rebeldía en que incurrió el demandado.

18. El **quince de junio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de **conciliación y depuración**, en la cual no fue posible conciliar a las partes actora y demandada, debido a la incomparecencia injustificada de las mismas, por lo que enseguida se depuró el procedimiento y por así permitirlo el estado procesal que guardaba el presente juicio, se mandó a abrir el presente juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para las partes.

19. Por auto de **veintitrés de junio de dos mil veintidós**, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, ratificando en tiempo y forma las pruebas que fueron ofrecidas en el escrito inicial de demanda que a su poderdante correspondían, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos** que establece el artículo **400** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose: las **Documentales** marcadas con los números **I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, XI, X y XI**, ofrecidas en el escrito inicial de demanda; la **Confesional** marcada con el número **IX**, a cargo del demandado *********; la **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana**.

20. El **quince de julio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, a la cual compareció la parte actora por conducto de su apoderado legal **Licenciado *******, no así el demandado ********* ni persona alguna que legalmente lo representar, no obstante de encontrarse notificado del desahogo de ,la audiencia en mención, y encontrándose preparada la misma, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la **parte actora**, iniciando con la prueba **Confesional** a cargo del demandado *********, y ante la incomparecencia injustificada del mismo, se le declaró **confeso** de todas y cada una de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales; y atendiendo a que no se encontraban pruebas pendientes por desahogar, se procedió a pasar a la **etapa de alegatos**, teniéndose por hechas las manifestaciones vertidas por el apoderado legal de la parte, y ante la

**PODER JUDICIAL**

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

incomparecencia del demandado *********, a pesar de encontrarse legalmente notificado, se le tuvo por perdido el derecho para tal efecto, y con fundamento en el artículo **502** del Código Procesal Civil en vigor, **se ordenó turnar los autos al titular del Juzgado para dictar la sentencia definitiva correspondiente**, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente y;

CONSIDERANDO:

I.- Competencia. Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 24, 25 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA DEL CAPÍTULO PRIMERO** del **contrato** base de la acción, las partes convinieron que para la interpretación y cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de los actos que se consignan en dicho instrumento, así como para resolver sus controversia, los Tribunales de este Primer Distrito Judicial del Estado, renunciando expresamente al fuero que por su domicilio les correspondiera, renunciando al ejercicio de cualquier acción derivada de dicha situación; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio.

II.- PROCEDENCIA DE LA VÍA. La vía elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623 y 624** de la ley adjetiva civil vigente en esta entidad, puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública

número *****de fecha **QUINCE DE ENERO DE DOS MIL SIETE**, pasada ante la fe de la **Licenciada PATRICIA MARISCAL VEGA**, Notaria Público Titular de la Notaría Pública número **CINCO** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio**, documental en la que se hizo constar entre diversos actos jurídicos, el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebraron por una parte el señor ***** en lo sucesivo la “PARTE COMPRADORA” y de otra, la Sociedad Mercantil denominada ***** , representada por sus apoderadas legales las Licenciadas ***** y ***** , en lo sucesivo la “PARTE VENDEDORA”, con la concurrencia del ***** , en lo sucesivo INFONAVIT, representado por la señora *****; así como el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte ***** , a quien en lo sucesivo se nombraría “LA HIPOTECARIA”, representada por el señor Licenciado ***** , y por la otra parte el señor ***** a quien se le denominaría “EL ACREDITADO” y/o “GARANTE HIPOTECARIO”, respecto del bien inmueble identificado como ***** , **Prototipo “DX-9.00X15.00-3R-2N-65.845”**, del **Conjunto Urbano de Interés Social y Popular denominado *******, constituido sobre la Fracción ***** , resultante de la División en dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ***** , ubicadas en el *****; mismo que tiene cláusula de vencimiento anticipado, por lo que se actualizan los supuestos de procedencia de la vía previstos en los dispositivos legales referidos.

**PODER JUDICIAL**

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

III.- LEGITIMACIÓN PROCESAL. Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis:

Época: Octava Época
Registro: 812189
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Informes
Informe 1989, Parte III
Materia(s): Común
Tesis: 14
Página: 512

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación es un elemento procesal que debe estudiarse de oficio por el juzgador en cualquier fase del juicio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 971/88. Yolanda Bernal de Sierra. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Tito Contreras Pastrana.

Por cuanto a este aspecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado:

“Legitimación y substitución 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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”.

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, la procedencia del juicio; y la **legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

“Octava Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

**PODER JUDICIAL**

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

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993.
Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario:
Marco Antonio Rodríguez Barajas.
NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.”

En el caso a estudio y por cuanto a la legitimación en el proceso, se encuentra debidamente acreditada en primer término con la escritura pública número ***** , a quien en lo sucesivo se nombraría “LA HIPOTECARIA”, representada por el señor Licenciado ***** , y por la otra parte el señor ***** a quien se le denominaría “EL ACREDITADO” y/o “GARANTE HIPOTECARIO”, respecto del bien inmueble identificado como ***** , **del CONDOMINIO ***** , Prototipo “DX-9.00X15.00-3r-2N-65.845”, ***** , constituido sobre la Fracción ***** , resultante de la División en dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ***** , ubicadas en ***** documental en la que se hizo constar entre diversos actos jurídicos, el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebraron por una parte el señor ***** en lo sucesivo la “PARTE COMPRADORA” y de otra, la Sociedad Mercantil denominada ***** , representada por sus apoderadas legales las Licenciadas ***** y ***** , en lo sucesivo la “PARTE VENDEDORA”, con la concurrencia del ***** , en lo sucesivo INFONAVIT, representado por la señora ***** ; así como el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte ***** , a quien en lo sucesivo se nombraría “LA HIPOTECARIA”, representada por el señor Licenciado ***** , y por la otra parte el señor ***** a quien se le denominaría “EL ACREDITADO” y/o “GARANTE HIPOTECARIO”.**

Por otra parte, por parte de la actora *****, que a su vez es apoderado legal de *****, esta última actuando únicamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía "F/00241" (F diagonal cero cero dos cuatro uno", en lo sucesivo "EL FIDUCIARIO", representada por Mónica Jiménez Labora Sarabia, en términos de la copia certificada del instrumento notarial número ***** de fecha ocho de marzo del año dos mil once, tirado ante la fe del Notario Público número ***** del Distrito Federal, Licenciado *****, CONFIERE y OTORGA en favor de ***** y de los señores *****, *****, ***** y *****; el **PODER GENERAL** en lo sucesivo "LOS APODERADOS", para que lo ejerciten conjuntamente o INDIVIDUALMENTE, **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS** de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal; en relación con la copia certificada del instrumento notarial **81,935**, de fecha doce de septiembre del año dos mil diecisiete, tirado ante la fe del Notario Público número ***** del Distrito Federal, Licenciado *****, que contiene el **poder general para pleitos y cobranzas** con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la Ley requieran poder o cláusula especial, que otorga *****, representada por el señor *****, a favor de los Licenciados los Licenciados ***** y *****; por lo tanto, estos últimos se encuentran facultados para promover a nombre de su poderdante el presente juicio.

De igual forma, obran copias certificadas de los instrumentos públicos número *****, del libro *****, tomo *****, de

**PODER JUDICIAL**

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

fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, pasada ante la fe del Titular de la Notaría número ***** del Distrito Federal, en donde se hizo constar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTA DE *******, celebrada el día veintinueve de agosto de dos mil ocho, que tomó, entre otros, los acuerdos de adoptar la modalidad de SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA y reformar el texto de los artículos primero, cuarto, quinto, séptimo, décimo primero, décimo tercero y cuadragésimo primero de los estatutos sociales de la sociedad.

Asimismo, obra en autos copia certificada del instrumento público número *****, del Tomo *****, del libro *****, de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, pasado ante la fe del Notario número ***** del Distrito Federal, en donde se hizo constar el **CONTRATO DE CESIÓN** que celebra *****, (el **“CEDENTE”**) en su carácter **“CEDENTE”** y ***** en su carácter de causahabiente de *****, como fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración y garantía número *****, en su carácter de **“CESIONARIO”**, representada por su Delegada Fiduciaria.

Obra además copia certificada del testimonio de la escritura número *****, libro *****, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Número ***** del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, en la cual se hizo constar **LA FUSIÓN de *******, como fusionante y *****, como fusionada que resulta de la PROTOCOLIZACIÓN de las ACTAS DE ASAMBLEAS GENERALES

EXTRAORDINARIAS DE ACCIONISTAS de cada una de dichas sociedades, y de la PROTOCOLIZACIÓN y consecuentemente FORMALIZACIÓN del CONVENIO DE FUSIÓN celebrado por las propias sociedades.

Así también, obra exhibida copia certificada del expediente número **297/2015**, relativa al **JUICIO PROCEDIMIENTO NO CONTENCIOSO**, emitidas por el Juez Tercero de lo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, con la cual refieren acreditar el requerimiento formal de pago realizado a la demandada por parte de su mandante, así como la notificación de que surtió efecto la cesión de derechos y los diversos actos jurídicos ya multicitados, y por la cual su representada goza de la titularidad de los derechos del crédito de mérito.

Documentos que fueron agregados al escrito inicial de demanda, a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido otorgada por depositarios de la fe pública y con las que se acredita tanto la legitimación activa en el proceso de la acreedora *********, que a su vez es apoderado legal de **“*******, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, así como la personalidad de quienes comparecieron en representación de la parte actora *********, que a su vez es apoderado legal de **“*******, así como la legitimación pasiva del demandado *********, en el presente juicio.

**PODER JUDICIAL**

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

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la persona moral *****, que a su vez es apoderado legal de *****, por conducto de sus apoderado legales los Licenciados ***** y *****, quien demandó de ***** las prestaciones ya anteriormente citadas, y que en este apartado se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones.

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

ARTICULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.

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

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

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

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

“ARTÍCULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”

“ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:

- I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;
- II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,
- III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.”.

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en la **escritura pública número *******, de fecha **QUINCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE**, pasada ante la fe de la **Licenciada *******, Notaria Público Titular de la Notaría Pública número ***** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio**, documental en la que se hizo constar entre diversos actos jurídicos, el

**PODER JUDICIAL**

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

CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebraron por una parte el señor ***** en lo sucesivo la “PARTE COMPRADORA” y de otra, la Sociedad Mercantil denominada ***** , representada por sus apoderadas legales las Licenciadas ***** y ***** , en lo sucesivo la “PARTE VENDEDORA”, con la concurrencia del ***** , en lo sucesivo INFONAVIT, representado por la señora *****; así como el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte ***** , a quien en lo sucesivo se nombraría “LA HIPOTECARIA”, representada por el señor Licenciado ***** , y por la otra parte el señor ***** a quien se le denominaría “EL ACREDITADO” y/o “GARANTE HIPOTECARIO”.

De igual forma, se advierte que el cumplimiento del crédito hipotecario es de **anticiparse** de conformidad con la cláusula **DÉCIMA CUARTA** del capítulo Segundo del contrato basal.

Del mismo modo, en el **contrato de apertura de crédito** referido, las partes pactaron en la cláusula **SEGUNDA** financiera, que el otorgamiento del crédito se realizaría en Unidades de Inversión (UDIS) y que con fundamento en el artículo 78 del Código de Comercio “EL ACREDITADO” se obligó a ejercer y pagar el crédito en pesos, determinando el importe de los pesos por el valor que las UDIS tuvieran al momento del ejercicio del crédito o del que se realizara el pago, respectivamente. Asimismo, en términos de la cláusula **TERCERA**, se estableció que “LA HIPOTECARIA”, abrió a “EL ACREDITADO”, un crédito simple con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de **64,623.11 UDIS (SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO ONCE**

UNIDADES DE INVERSIÓN), siendo su equivalente a la fecha de firma de la escritura la cantidad de **\$245,587.80 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS, OCHENTA CENTAVOS, MONEDA NACIONAL)**, el cual se destinaría a la adquisición de EL INMUEBLE que se advierte se describió en el capítulo de antecedentes (III) del mismo instrumento identificado como *********, **del Conjunto Urbano de Interés Social y Popular denominado *******, **constituido sobre la *******, así como el porcentaje de indiviso del DOS PUNTO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS POR CIENTO, con superficie de Área Privativa de *********, y una superficie construida en planta alta de ********* y en planta baja de *********, con una superficie total construida de ********* y las siguientes medidas y colindancias: AL SURESENTE, en cuatro metros quinientos milímetros con calle. AL SUROESTE, en quince metros con área privativa treinta y cuatro. AL NOROESTE, en cuatro metros quinientos milímetros con área privativa treinta y ocho. AL NOROESTE, en quince metros con área privativa treinta y dos, mismo inmueble que acorde a lo pactado en la cláusula **SEGUNDA** de CAPÍTULO QUINTO, se constituyó como **garantía hipotecaria**.

También se pactó en la cláusula **CUARTA** del contrato basal se estableció que a la fecha de firma del mismo, el ACREDITADO dispuso del importe del crédito señalado en la cláusula tercera, extendiéndose para tal efecto, el recibo más amplio y eficaz que en derecho procediera, facultando expresa e irrevocablemente a “LA HIPOTECARIA” para que la cantidad que constituyó el importe del crédito se entregara a la parte vendedora para que por su conducto y sin su responsabilidad, se cumpliera con la obligación de pago que se contrajo en el contrato de compraventa, tomando en

**PODER JUDICIAL**

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

consideración el enganche que ya se había entregado a la parte vendedora y que se menciona en la declaración I, inciso B.7. Asimismo, en la cláusula **QUINTA** del mismo contrato, se estipuló el pago de **COMISIONES** que se cobraría al acreditado, con motivo del contrato basal, y que conforman el pago de las siguientes comisiones: **A)** La cantidad equivalente al **3.00% (tres por ciento)**, calculado sobre el monto del crédito por concepto de **comisión por apertura**, que se pagó a la fecha de firma del contrato. **B)** La cantidad equivalente a **58.58 UDIS (CINCUENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)** mensuales por concepto de **comisión de administración**. **C)** La cantidad equivalente al **5.00% (cinco por ciento)** del importe del pago mensual, por concepto del pago de la garantía que cubriera la diferencia entre el pago de salarios mínimos que realizara “EL ACREDITADO” y el pago en Unidades de Inversión que le correspondían al “EL ACREDITADO”, en términos de la cláusula sexta del presente contrato y conforme a lo pactado en el contrato de cobertura que se contiene en la misma escritura, en el capítulo siguiente.

De igual forma, en la cláusula **SEXTA** del contrato mencionado, los contratantes pactaron que acorde a la cláusula segunda, “EL ACREDITADO” se obligó a pagarlo por su equivalencia en pesos, moneda nacional, determinando el importe de los citados pesos por el valor que dicha unidad tuviera a la fecha en que se efectuara el pago de cada obligación, asimismo, se estableció que cada uno de los pagos mensuales que debía realizar “EL ACREDITADO” a la “HIPOTECARIA” para efecto de ese contrato, sería denominado como **MENSUALIDAD**, misma que sería

de **659.07 UDIS (SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CERO SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, en su equivalencia en pesos, moneda nacional que resultara de multiplicar la cantidad expresada en Unidades de Inversión, por el valor de dicha unidad correspondiente al día en que se efectuara el pago.

Por otra parte, en las **cláusulas SÉPTIMA, OCTAVA y NOVENA financieras**, se pactó la obligación del acreditado de pagar **intereses ordinarios** sobre saldos insolutos mensuales a una tasa anual de **9.60% (nueve punto sesenta por ciento)**, tasa que se fijaría durante el plazo del crédito, mismos intereses que serían pagadero mensualmente en forma conjunta con los demás conceptos que integran la MENSUALIDAD en las mismas fechas en que debía realizarse el pago de ésta; mismos intereses que se calcularían dividiendo la tasa anual de interés ordinaria entre trescientos sesenta y multiplicando el resultado obtenido por treinta; **intereses moratorios** a razón de la tasa que resultara de multiplicar por uno punto cinco por ciento la tasa de interés ordinaria pactada en el contrato, por todo el tiempo que durara la mora, que se computara sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito; que el plazo máximo del contrato aludido sería de **25 (veinticinco) años**, el cual que se liquidaría mediante **300 (trescientos) pagos mensuales consecutivos**, de conformidad con la tabla de amortizaciones que suscrita y aprobada por las partes se agregó al apéndice en el legajo correspondiente y bajo la letra "K"; que en el evento de que "EL ACREDITADO" no cubriera oportunamente cualquiera de las cantidades a su cargo, se aplicarían las siguientes sanciones: **A) PENA POR MORA** si por cualquier causa "EL ACREDITADO" no liquidare íntegramente en forma alguna el pago

**PODER JUDICIAL**

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

de las mensualidades a su cargo, por cada incumplimiento estaría obligado a cumplir, en concepto de pena por mora la cantidad de hasta un veinte por ciento del importe de la mensualidad vencida y no pagada, misma sanción que operaría mientras “LA HIPOTECARIA” dejara de aplicar la sanción consistente en las señalada en el inciso **B)** correspondiente a los **INTERESES MORATORIOS**, a partir de que “LA HIPOTECARIA” dejara de aplicar la sanción señalada precedentemente y tomando en cuenta la facultad de “LA HIPOTECARIA” que tiene para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento de ese contrato; que “EL ACREDITADO” estaría obligado a pagar en sustitución de los intereses ordinarios, intereses moratorios a “LA HIPOTECARIA” a la tasa que resultara de multiplicar por uno punto cinco por ciento la tasa de interés ordinaria pactada en ese contrato, por todo el tiempo que durara la mora, que se computaría sobre la totalidad del saldo insoluto del crédito.

Asimismo, en la **cláusula DÉCIMA CUARTA** se estableció que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en dicho contrato por parte de “EL ACREDITADO”, se daría por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el mismo contrato o derivados de él; y si en particular, ocurriesen cualquiera de los siguientes eventos: **“A).- Si “EL ACREDITADO” deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisiones o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato.”**

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **442**, **447** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido objetada por la parte demandada.

Relacionada con la anterior documental, la parte actora ofreció la prueba **Confesional** a cargo del demandado *********, desahogada en diligencia del **quince de julio de dos mil veintidós** y en la cual el demandado, ante su incomparecencia injustificada, admitió de manera ficta: que solicitó un crédito a *********; que mediante escritura privada número ********* de fecha quince de enero de dos mil siete, se celebró el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que celebró por una parte ********* en su carácter de “ACREEDOR”, y por otra parte el Ciudadano *********, como deudor garante hipotecario; que el crédito señalado en la posición número dos fue para la adquisición del inmueble sito en *********, constituido sobre la fracción ********* resultante de la división de dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de *********; que recibió de conformidad la cantidad estipulada en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; que firmó de conformidad a todas las cláusulas del contrato antes mencionado, que celebró por una parte *********, en su carácter de “ACREEDOR” y por otra parte el Ciudadano *********, como deudor garante hipotecario; que en el contrato en mención se pactó que la deudora pagaría intereses ordinarios a razón del 9.60% (NUEVE PUNTO SESENTA POR CIENTO ANUAL); que en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria se pactó que la deudora pagaría

**PODER JUDICIAL**

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

intereses moratorios a razón de lo que resulte de multiplicar por 1.5 la tasa de interés ordinaria; que mediante la cláusula décima cuarta del contrato antes mencionado, se estipuló que se podría dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago del crédito y de sus accesorios de acuerdo a los términos del contrato si la parte acreditada dejare de cubrir cualquiera de sus obligaciones de pago; que se le ha requerido vía extrajudicial el cumplimiento del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; que sabía que ***** es el titular de los derechos litigiosos del presente juicio; que sabe que las obligaciones que contrajo con *****, ahora las tiene que cumplir con *****, y que ha omitido cumplir con las obligaciones que tiene con *****.

A la anterior probanza, se le confiere valor probatorio acorde con lo dispuesto por los artículo 427 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de que el demandado admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses del actor, específicamente los relativos a la omisión de los pagos mensuales pactados en el contrato base de la acción.

Relacionada con la anterior documental obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en el **Estado de Cuenta Certificado**, emitido por el Contador Público *****, con número de Cédula Profesional *****, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; en el cual se desglosa el adeudo del demandado *****, que reclama la actora en el presente juicio, al día **uno de septiembre de dos mil diecinueve**, y que es, por disposición de Ley, el documento idóneo para determinarlo; documental privada

que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **391, 449 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

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, y toda vez que se actualizan los supuestos previstos en el artículo **624** de la ley adjetiva civil; esto es, que el crédito consta en escritura pública, que **debe anticiparse conforme al contrato** y que la escritura pública consta en **primer testimonio**; por tanto, resultan procedentes las pretensiones reclamadas por la parte actora, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte del acreditado en el pago puntual de cualquier cantidad por concepto de amortización de capital e intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme a dicha contrato, además de que en el mismo se estableció que en caso de incumplimiento de pago en los términos convenidos se haría efectiva la garantía hipotecaria; y en efecto, la parte actora en su demanda manifestó que tal y como se acredita con el estado de cuenta que acompañó al escrito inicial, la demandada incumplió con sus obligaciones de pago, surtiendo las hipótesis planteadas en la cláusula **DÉCIMA CUARTA** del contrato base de la acción, operando el vencimiento anticipado y haciendo exigible el adeudo total, incluyendo capital, intereses ordinarios y moratorios y demás accesorios, lo que se tiene por confesado por la parte demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra, de

**PODER JUDICIAL**

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

conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, misma que adminiculada con el estado de cuenta certificado por Contador Público facultado por la parte actora, del que se desprende el capital vencido y demás prestaciones que reclama, se acredita el incumplimiento de pago por parte del demandado *********, máxime que este último es a quien les correspondía demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente, situación que no ocurrió en el presente asunto.

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

“Época: Décima Época
Registro: 2019909
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Publicación: viernes 24 de mayo de 2019 10:29 h
Materia(s): (Civil)
Tesis: 1a./J. 33/2019 (10a.)

CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT. LA RESCISIÓN Y VENCIMIENTO ANTICIPADO PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 49, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY RESPECTIVA, CONSTITUYEN UNA SOLA ACCIÓN.

El artículo 49, párrafo primero, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al establecer que los créditos que otorga el Instituto "se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente", cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos, no hace referencia a dos acciones diferenciadas e incompatibles entre sí, sino que atendiendo al postulado del legislador racional, debe entenderse que en dicha disposición la rescisión es considerada como una forma de terminación de las condiciones originalmente pactadas en el contrato de crédito para hacerlo exigible de inmediato; por lo cual, en esta norma especial, la rescisión da lugar al vencimiento anticipado del crédito, de modo que pueden verse como una unidad de acción. Lo anterior es así, porque aunque en el derecho común la rescisión implica la terminación del vínculo de reciprocidad existente entre las partes y que éstas ya no estén obligadas al

cumplimiento de lo convenido, a diferencia del vencimiento anticipado previsto en los créditos mercantiles que implica la exigibilidad inmediata de la obligación de pago, lo cierto es que tratándose de los créditos otorgados por el infonavit, distintos a los aplicados para la adquisición de vivienda financiada directamente por dicho Instituto, se tiene una norma especial en que la rescisión tiene la consecuencia del vencimiento anticipado del crédito, como igualmente ocurre con los créditos refaccionarios y de habilitación o avío que, con los créditos otorgados por aquél, comparten la característica de ser créditos de destino o con un fin legalmente asignado, cuya violación genera exactamente la misma consecuencia de la rescisión y vencimiento anticipado de la obligación, como se advierte de los artículos 327 y 328 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

PRIMERA SALA

Contradicción de tesis 232/2018. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, el actual Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, antes el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Quinto Circuito.13 de febrero de 2019. Cinco votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Luis María Aguilar Morales, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá. Ponente: Juan Luis González Alcántara Carrancá. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Criterios contendientes:

El emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 169/2018, en el que consideró que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores no constituye fundamento válido de la acción de vencimiento anticipado y que, por tanto, para que ésta prospere se necesita de la previsión de causas de vencimiento anticipado en el contrato de crédito.

El emitido por el actual Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, antes Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 564/2010, en el que consideró que el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores no puede servir de base para fundar la acción de vencimiento anticipado, sino solamente para la de rescisión del contrato de crédito (parte de la premisa de que se trata de dos acciones distintas), de manera que se requeriría estipulación contractual sobre causas de vencimiento anticipado para que la primera de dichas acciones pudiera prosperar.

El emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Quinto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 535/2015, en el que determinó que

**PODER JUDICIAL**

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

el artículo 49 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sí puede servir para fundar la acción de vencimiento anticipado, ya que claramente faculta al Instituto para tener por rescindidos y vencidos anticipadamente los créditos cuando se incurra en alguna de las causales de violación previstas en el contrato. Asimismo, estimó que la ley es aplicable aunque no haya estipulación expresa en el contrato sobre las causas de vencimiento anticipado, pues el crédito a los trabajadores se rige no sólo por el contrato, sino también por la mencionada ley.

Tesis de jurisprudencia 33/2019 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de diez de abril de dos mil diecinueve.

Esta tesis se publicó el viernes 24 de mayo de 2019 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 27 de mayo de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Época: Décima Época

Registro: 160301

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Localización: Libro V, Febrero de 2012 Tomo 3

Materia(s): Civil

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

Pag: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien,

cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO”.

En mérito de las consideraciones expuestas, se arriba a la conclusión de que ha quedado debidamente acreditada la acción deducida en el presente juicio, por los Licenciados ***** y ***** , en su carácter de apoderados legales de hoy parte actora ***** , que a su vez es apoderado legal de “***** , y en tal virtud, **se declara vencido anticipadamente** el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado el **quince de enero de dos mil siete**, entre “***** , a quien en lo sucesivo se nombraría “LA HIPOTECARIA”, representada por el señor Licenciado ***** , y por la otra parte el señor ***** a quien se le denominaría “EL ACREDITADO” y/o “GARANTE HIPOTECARIO”, respecto del bien inmueble identificado como

**PODER JUDICIAL**

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

*****, resultante de la División en dos fracciones del predio que a su vez resulta de la fusión de ***** , el cual se hizo constar en la escritura pública número ***** , de fecha **QUINCE DE ENERO DE DOS MIL SIETE**, pasada ante la fe de la Licenciada ***** , Notaria Público Titular de la Notaría Pública número ***** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio** por actualizarse la causal prevista **en el inciso A) de la cláusula DÉCIMA CUARTA del referido contrato**, en virtud del incumplimiento de pago en los términos convenidos.

Como consecuencia de lo anterior, se condena al demandado ***** , a pagar la cantidad de **60,958.87 UDIS (SESENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$383,254.50 (TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **Suerte Principal**; asimismo, se le condena al pago de la cantidad de **5,623.68 UDIS (CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO SESENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$35,356.63 (TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 63/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **COMISIÓN ADMINISTRACIÓN** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA QUINTA**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia; **al pago** de la cantidad de **3,012.91**

UDIS (TRES MIL DOCE PUNTO NOVENTA Y UN UNIDADES DE INVERSIÓN), equivalente en pesos a **\$18,942.43 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 43/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **COMISIÓN COBERTURA** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA QUINTA** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia; **al pago** de la cantidad de **69,493.11 UDIS (SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO ONCE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$436,910.13 (CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 13/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexa a la demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA NOVENA, INCISO B**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia; **al pago** de la cantidad de **487.67 UDIS (CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$3,066.03 (tres mil sesenta y seis PESOS 03/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexa a la presente demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA SÉPTIMA**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria,

**PODER JUDICIAL**

hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

En este tenor, se concede al demandado *********, un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso de no hacerlo así, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la parte actora.

V.- Dado que la presente resolución es adversa al demandado *********, se le condena al pago de **gastos y costas** de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos **156 y 158** de la Ley Adjetiva Civil.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos **96** fracción IV, **100, 105, 106, 623** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente, conforme a lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora, Licenciados ******* y *******, en su carácter de apoderados legales de *********, que a su vez es

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

apoderado legal de “*****”, **sí acreditaron** la acción que ejercitaron contra *****”, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara **vencido anticipadamente** el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado el **quince de enero de dos mil siete**, entre “*****”, a quien en lo sucesivo se nombraría “LA HIPOTECARIA”, representada por el señor Licenciado *****”, y por la otra parte el señor ***** a quien se le denominaría “EL ACREDITADO” y/o “GARANTE HIPOTECARIO”, respecto del bien inmueble identificado como *****”, **resultante de la División en *******, el cual se hizo constar en la **escritura pública número *******, de fecha **QUINCE DE ENERO DE DOS MIL SIETE**, pasada ante la fe de la **Licenciada *******, Notaria Público Titular de la Notaría Pública número ***** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, exhibida en **primer testimonio** por actualizarse la causal prevista **en el inciso A) de la cláusula DÉCIMA CUARTA del referido contrato**, en virtud del incumplimiento de pago en los términos convenidos; como consecuencia;

CUARTO.- Se condena al demandado *****”, a pagar a la parte actora la cantidad de la cantidad de **60,958.87 UDIS (SESENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$383,254.50 (TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **Suerte Principal**.

**PODER JUDICIAL**

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

QUINTO. Se condena al demandado *********, al pago de la cantidad de **5,623.68 UDIS (CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO SESENTA Y OCHO UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$35,356.63 (TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 63/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **COMISIÓN ADMINISTRACIÓN** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA QUINTA**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, exhibido como base de la acción, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena al demandado *********, al pago de la cantidad de **3,012.91 UDIS (TRES MIL DOCE PUNTO NOVENTA Y UN UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$18,942.43 (DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 43/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **COMISIÓN COBERTURA** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexó a la demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA QUINTA** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

SÉPTIMA. Se condena al demandado *********, al pago de la cantidad de **69,493.11 UDIS (SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO ONCE UNIDADES**

DE INVERSIÓN), equivalente en pesos a **\$436,910.13 (CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 13/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexa a la demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA NOVENA, INCISO B**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se condena al demandado *********, **al pago** de la cantidad de **487.67 UDIS (CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y SIETE UNIDADES DE INVERSIÓN)**, equivalente en pesos a **\$3,066.03 (tres mil sesenta y seis PESOS 03/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que se anexa a la presente demanda, más los que se sigan causando, conforme a la **CLÁUSULA SÉPTIMA**, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

NOVENO.- Se concede al demandado ********* un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria dé cumplimiento con lo anteriormente condenado, y de no hacerlo, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.

**PODER JUDICIAL**

DÉCIMO.- En virtud de que la presente resolución le es adversa al demandado *********, se condena al mismo al pago de los **gastos y costas** originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resuelve y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **YESENIA ORTEGA MONDRAGÓN**, con quien actúa y da fe.

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