

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

VISTOS para resolver los autos del expediente **420/2019**, radicado en la Tercer Secretaria, relativo al Juicio Especial Hipotecario, promovido por el *********, a través de sus Apoderados Legales ******* Y/O ******* contra ******* y *******; y,

A N T E C E D E N T E S:

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles y Familiares de este Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el tres de octubre de dos mil diecinueve, ******* Y/O *******, en su carácter de apoderados legales del *********, demandó en la vía Especial Hipotecaria de ******* y *******, las siguientes prestaciones:

"1.- EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CRÉDITO otorgado mediante el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, conforme a lo pactado en la cláusula **séptima** incisos c), e) y f), de acuerdo a lo que manifestó en el hecho número tres del presente escrito.

2.- El pago de la cantidad de \$198,166.96 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 96/100 M.N.), como total adeudado, calculado hasta el día 17 (diecisiete) de septiembre del año dos mil diecinueve, derivado de los conceptos que a continuación se detallan:

a) La cantidad de \$97,376.31 (noventa y siete mil trescientos setenta y seis pesos 31/100 M.N), por concepto de suerte principal (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública *********, con número de cédula profesional *********, en su carácter de Jefa del Departamento de Programación, Evaluación y Seguimiento del Organismo que presento con cifras calculadas al día 17 (diecisiete) de Septiembre del año dos mil diecinueve, misma que se anexa al presente escrito.

b) La cantidad de \$25,599.29 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.) que comprende el interés ordinario pactado a razón del 6% (seis por ciento) anual, sobre saldos insolutos generados de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción, así como los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo.

c) La cantidad de \$75,231.36 (SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 36/100 M.N.) que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) quincenal o bien el 2.5% (dos punto cinco por ciento) mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el día 17 (diecisiete) de Septiembre del dos mil diecinueve, así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, lo anterior conforme al incidente de liquidación que mi Representado formule en su oportunidad.

3.- El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio..."

Expuso como hechos constitutivos de sus pretensiones los que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; asimismo acompañó a su escrito inicial de demanda entre otros, los siguientes documentos: Testimonio de la escritura pública *********, volumen 754, página 82, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil seis, otorgada ante la fe del Notario

Público
Número
Diez de

esta Primer Demarcación Notarial en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; que contiene el Contrato de Mutuo con interés y garantía hipotecaria. Copias certificadas de la escritura número 1565, que contiene el poder otorgado por el Instituto de Crédito para los Trabajadores al Servicio del Gobierno del Estado a favor de ***** Y/O *****. Certificación del Estado de Cuenta a nombre de ***** , en su carácter de Mutuario, de fecha de expedición diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, expedido por la C. P. ***** , profesionista facultada por la institución actora, con el que se acredita que el demandado tiene a su cargo un adeudo por la cantidad de **\$198,166.96 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 96/100 M.N.)**.

2.- ADMISIÓN DE LA DEMANDA.- Mediante auto de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente, para que dentro del término de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que en el término de tres días manifestaran si aceptaban o no la responsabilidad de ser depositarios del inmueble hipotecado, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debieran declararse inmovilizados; ordenándose la expedición de las cédulas hipotecarias; asimismo, se tuvo por designado al perito por parte de este Juzgado, por designado al perito indicado por la parte actora, ordenándose requerir a la parte demandada para que designara perito de su parte, si a sus intereses convenía; y toda vez que el domicilio de los demandados se encuentra fuera de la competencia por territorio de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez competente del Noveno Distrito judicial del Estado para que realizara el emplazamiento correspondiente.

3.- INSCRIPCIÓN DE LA CÉDULA HIPOTECARIA.- Por acuerdo de *uno de julio de dos mil veintiuno*, se recibió el oficio número ISRyC/DJ/1691/2021, suscrito por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual informó a este Juzgado que en cumplimiento a lo ordenado en oficio 733, se realizó la inscripción de la cédula hipotecaria quedando asentada en el folio electrónico número 1***** ID 1, del Sistema Integral de Gestión Registral "SIGER", adjuntando a su oficio la boleta de inscripción correspondiente, documental que se mandó glosar a sus autos para los efectos legales procedentes.

4.- EMPLAZAMIENTO:

a).- Mediante cedula de notificación personal de *catorce de octubre de dos mil veintiuno*, se emplazó y corrió traslado de la demanda incoada en su contra a ***** y ***** .

5.- POSTURA DE LOS DEMANDADOS Y TURNO PARA RESOLVER:

a).- Mediante auto de *dieciséis de noviembre de dos mil diecinueve*, atento a la certificación realizada, se decretó la rebeldía en que incurrió la demandada ***** y ***** , en su carácter de deudor principal, al omitir contestar en tiempo y

forma el litigio incoado en su contra; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para el dictado de la resolución correspondiente.

6.- AUTO REGULATORIO.- Con fecha seis de diciembre de dos mil diecisiete, atento a la certificación secretarial hecha, se dejó sin efectos la citación anterior, por irregularidades en el emplazamiento efectuado a *****; declarándose nulo el mismo, y se mandó la reposición del procedimiento desde el emplazamiento al citado codemandado, por tanto, se ordenó practicar el emplazamiento en términos de ley.

7.- EMPLAZAMIENTO POR COMPARECENCIA DE ***.-** Mediante comparecencia voluntaria a este recinto judicial de veintidós de marzo de dos mil veintidós, se emplazó y corrió traslado de la demanda incoada en su contra a *****.

8.- CONTUMACIA Y CITACIÓN PARA RESOLVER.- En acuerdo de diez de agosto de dos mil veintidós, atento a la certificación realizada, se decretó la rebeldía en que incurrió el demandado ***** en su carácter de aval, al omitir contestar en tiempo y forma el litigio incoado en su contra, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban las actuaciones en la presente controversia judicial, se ordenó turnar los presentes autos para dictar la resolución correspondiente, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes.

CONSIDERANDOS:

I.- ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DE ESTE JUZGADO.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“... Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

En ese orden de ideas, lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar.”

Este Juzgado resulta competente para conocer del asunto, pues el interés jurídico preponderante es eminentemente civil al ejercitarse una acción hipotecaria derivada de un contrato de apertura de crédito simple, asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo

atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, así mismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **25** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”;

Por consiguiente, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este Juzgado, arribándose a dicha aseveración pues del documento presentado como base de la acción consistente en primer testimonio de escritura pública número *********, volumen 754, página 82, pasada ante la fe del Licenciado *********, Notario Público Número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *diecisiete de noviembre de dos mil seis*, en la cual consta entre otros actos el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS DE GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el *********, con ********* en su carácter de deudora principal y *********, en su carácter de deudor solidario, documental que, es base de la acción que se intenta, y del se advierte específicamente de la cláusula **Décima Cuarta**, que las partes se someterían a las Leyes y Tribunales de Cuernavaca, Morelos, haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios; documental que por su carácter eminentemente público se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este Juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la competencia de este Juzgado pues de la anterior cláusula se advierte con claridad que las partes convinieron someterse a la competencia del lugar de la firma del presente contrato, consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce jurisdicción precisamente en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, aunado a lo anterior, la parte demandada en ningún momento impugna la competencia de este Juzgado.

II.- ANÁLISIS DE LA VÍA E IDONEIDAD EL JUICIO HIPOTECARIO.- En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede

llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta Autoridad Judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

“Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”

Y, como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la actora tiene por objeto la declaratoria de vencimiento anticipado y el pago de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, constando dicho acto jurídico en el primer testimonio de escritura pública número ***** , volumen 754, página 82, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *diecisiete de noviembre de dos mil seis*, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

III.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES EN LITIGIO.- Asimismo, antes de entrar al fondo del asunto, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser necesaria para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita al momento de resolver, toda vez que, la legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

Resulta aplicable a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** I.11o.C. J/12, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVII, Abril de 2008, Pagina 2066, cuyo rubro se lee:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.”¹

Así también resulta aplicable la siguiente **jurisprudencia** VI.3o.C. J/67, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pagina 1600, cuyo rubro se lee:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.”²

Al efecto, el artículo **191**³ del Código Procesal Civil en vigor establece, quienes pueden comparecer a deducir sus derechos en juicio, al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el Órgano Jurisdiccional o Instancia Administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. Esta legitimación se le conoce con el nombre de "*ad procesum*" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "*ad causam*" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación "*ad procesum*" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "*ad causam*" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

¹ **“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.”

² **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

³ **“ARTICULO 191.-** 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 juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”

Por su parte la legitimación pasiva se refiere a la calidad de la demandada para responder a la acción ejercitada por el actor.

Lo anterior se considera así, siempre y cuando cuenten los intervinientes en el juicio con capacidad procesal para comparecer a juicio y estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles, como lo previene el artículo **180** del Código Procesal Civil en vigor.

En esa tesitura tenemos, que la parte *****, a través de sus Apoderados Legales ***** y/o *****, exhibieron el primer testimonio de escritura pública número *****, volumen 754, página 82, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *diecisiete de noviembre de dos mil seis*, en la que consta el Otorgamiento de Crédito con constitución de Garantía Hipotecaria, que celebró *****, con ***** en su carácter de deudora principal y *****, en su carácter de deudor solidario, misma que se encuentra debidamente Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** con fecha de registro de fecha *doce de febrero de dos mil siete*.

Por otra parte, también se acredita la legitimación de ***** y/o *****, en su carácter de Apoderados Legales del *****, en términos de la escritura pública número *****, de fecha *quince de abril de dos mil diecinueve*, que contiene el Poder General para pleitos y cobranzas.

Documentales públicas a las cuales se les otorga valor probatorio en términos de los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; con la que se acredita la legitimación activa que tiene la parte *****, a través de sus Apoderados Legales, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de ***** en su carácter de deudora principal y *****, en su carácter de deudor solidario, en el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **179** y **191** de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

IV.- ANÁLISIS DEL FONDO DEL ASUNTO.- Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, dada la rebeldía que fue decretada a los demandados ***** y *****, en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente, se procede al estudio de la acción intentada por la parte *****, en la que demanda a ***** y *****, en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente, las prestaciones que se encuentran en su escrito de demanda y que fueron citadas con antelación en la presente resolución, las que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Al respecto el artículo **2359** del Código Civil en vigor del Estado de Morelos dispone:

“NOCION LEGAL DE LA HIPOTECA. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de

incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago".

Mientras que los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establecen:

"Artículo 623 HIPOTESIS DE LA VIA ESPECIAL HIPOTECARIA. Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la Constitución, ampliación, división o registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil".

"REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO.- Para que proceda el Juicio Hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:

I.- Que el crédito conste en Escritura Pública o Privada, según su cuantía;

II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al Contrato de Hipoteca o la Ley; y,

III.- Que la Escritura Pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el Juicio Hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero".

Es decir los citados preceptos legales contemplan los requisitos a cumplir para la procedencia del juicio hipotecario, requisitos que, en la especie y en concepto de la suscrita Juez, se encuentran plenamente satisfechos, ya que en efecto, obra en autos el Primer Testimonio de la escritura pública número ***** , volumen 754, página 82, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *diecisiete de noviembre de dos mil seis*; que contiene el Contrato de Mutuo con interés y garantía hipotecaria; de la cual se deriva del acto jurídico consistente en el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre el ***** , y por otra parte los demandados ***** en su carácter de deudora principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, acto jurídico que se encuentra inscrito en el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el número de control 17, folio real ***** de doce de febrero de dos mil siete**; documental de la cual se desprende, concretamente de la **cláusula PRIMERA** de la Escritura Pública de referencia, que el ***** , transmite en calidad de Mutuo a **"LA MUTUARIA"**, la cantidad de **\$152,511.20 (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS ONCE PESOS 20/100 M.N.)**, garantizando la señora ***** , en calidad de **"LA MUTUARIA"**, y el señor ***** , en calidad de **"DEUDOR SOLIDARIO"**, el pago del crédito otorgado, con la **hipoteca en primer lugar y grado** a favor del ***** , respecto del bien inmueble descrito en el antecedente primero del documento base de la acción, sobre el bien inmueble identificado como el ***** ; documental a la que se le concede pleno valor probatorio, toda vez que fue analizado conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor en el

Estado de Morelos, aunado al hecho de que los demandados no impugnaron la documental valorada.

Por lo que en esta tesitura, y habiéndose acreditado también la falta de pago de los demandados en términos del certificado de adeudos que se adjunta al escrito de demandada, del cual se advierte que dejó de cubrir sus pagos puntualmente; documental ésta que al no haber sido objetada por la parte contraria, se tiene por admitida, surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, otorgándole así plena eficacia probatoria, conforme a lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos. En tal virtud, se declara procedente el ejercicio de la Acción Real Hipotecaria ejercitada por el ***** , en su carácter de parte actora.

En tales consideraciones, se advierte que la parte demandada incumplió con el pago de la obligación contraída, actualizándose la hipótesis establecida en la causal de **rescisión del contrato** base de la acción, por lo cual **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido a los demandados, en los términos y condiciones establecidos en la cláusula SÉPTIMA inciso C, del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía hipotecaria.**

Consecuentemente, es procedente condenar a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente, a pagar la cantidad de **\$198,166.96 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de total de adeudo, según la certificación que al efecto expide la **C. P. ******* , Jefa de Contabilidad de la Institución Crediticia ***** , misma que se compone de las siguientes cantidades:

a) La cantidad de **\$97,376.31 (noventa y siete mil trescientos setenta y seis pesos 31/100 M.N)**, por concepto de **suerte principal** (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública ***** , con número de cédula profesional ***** , en su carácter de Jefa del Departamento de Programación, Evaluación y Seguimiento del Organismo que presento con cifras calculadas al día 17 (diecisiete) de Septiembre del año dos mil diecinueve, misma que se anexa al presente escrito, documental a la que, se le confiere valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

b) La cantidad de **\$25,599.29 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** que comprende el interés ordinario pactado a razón del 6% (seis por ciento) anual, sobre saldos insolutos generados de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción, así como los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública ***** , con número de cédula profesional ***** , documental a la que se le confiere valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; por lo que se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente.

c) La cantidad de **\$75,231.36 (SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 36/100 M.N.)** que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) quincenal o bien el 2.5% (dos punto cinco por ciento) mensual sobre saldos vencidos y no pagados,

cantidad calculada hasta el día 17 (diecisiete) de Septiembre del dos mil diecinueve, así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, lo anterior conforme al incidente de liquidación que mi Representado formule en su oportunidad, según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública ***** , con número de cédula profesional ***** , documental a la que, se le confiere valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; por lo que se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente.

Sirve de apoyo a lo anterior por analogía la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Novena Época

Registro: 181560

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIX, Mayo de 2004

Materia(s): Civil

Tesis: I.11o.C.100 C

Página: 1777

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. RESULTA APTO, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, PARA DETERMINAR EL MONTO DEL INTERÉS CAUSADO, EN EL INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE INTERESES. De lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito se desprende que los contratos o las pólizas donde se hagan constar los créditos otorgados por las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta, serán títulos ejecutivos sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito. Ahora bien, el segundo párrafo del propio numeral establece que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes; de lo cual se infiere que el certificado contable resulta apto para determinar el monto del interés causado, con el fin de acreditar el monto reclamado en el incidente de liquidación, toda vez que el precepto citado se refiere, precisamente, al hecho de que hará fe salvo prueba en contrario para la fijación de los saldos, sin que pueda estimarse que ello sólo acontece durante el juicio, sino que debe interpretarse que es durante todo el procedimiento, incluso hasta la ejecución de la sentencia que condenó al pago de tal prestación; sin que con ello se viole la garantía de igualdad procesal, ya que el artículo 68 del ordenamiento legal invocado establece una presunción legal en relación con la veracidad de la certificación contable formulada por el contador facultado por la institución de crédito, por lo que corresponde a la contraparte probar que la referida certificación resulta falsa, o bien, que son inexactos los datos contenidos en ella, lo cual no limita ni restringe la oportunidad del condenado de impugnar y demostrar tal extremo.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

V.- RESUELTAS DEL JUICIO.- Se les concede a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora.

VI.- GASTOS Y COSTAS.- Respecto a la prestación marcada con el numeral tres, referente al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio, con

fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, que prevé: "...Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuera adversa...", y toda vez que en el presente asunto, la sentencia les es adversa a los demandados ***** y *****; en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente, se les condena al pago de gastos y costas de la presente instancia.

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 del Estado Libre y Soberano de Morelos; se,

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte *****; acreditó la acción que ejerció en contra de los demandados ***** en su carácter de deudora principal y *****; en su carácter de deudor solidario, quienes no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO.- Se declara **vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito concedido a los demandados**, en los términos y condiciones establecidos en la cláusula **SÉPTIMA** del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria.

CUARTO.- Se condena a los demandados ***** en su carácter de deudora principal y *****; en su carácter de deudor solidario, a pagar la cantidad de **\$198,166.96 (CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 96/100 M.N.)**, por concepto de total de adeudo, según la certificación que al efecto expide la **C. P. *******, Jefa de Contabilidad de la Institución Crediticia *****; misma que se compone de las siguientes cantidades:

a) La cantidad de **\$97,376.31 (noventa y siete mil trescientos setenta y seis pesos 31/100 M.N)**, por concepto de **suerte principal** (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública *****; con número de cédula profesional *****; en su carácter de Jefa del Departamento de Programación, Evaluación y Seguimiento del Organismo que presento con cifras calculadas al día 17 (diecisiete) de Septiembre del año dos mil diecinueve, misma que se anexa al presente escrito, documental a la que, se le confiere valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

b) La cantidad de **\$25,599.29 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 29/100 M.N.)** que comprende el interés ordinario pactado a razón del 6% (seis por ciento) anual, sobre saldos insolutos generados de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción, así como los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo, según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública *****; con número de cédula profesional *****; documental a la que se le confiere valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de

VS.

***** y *****

**ESPECIAL HIPOTECARIO
EXP. NÚM. 420/2019
TERCERA SECRETARIA**

Morelos; por lo que se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente.

c) La cantidad de **\$75,231.36 (SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 36/100 M.N.)** que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) quincenal o bien el 2.5% (dos punto cinco por ciento) mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el día 17 (diecisiete) de Septiembre del dos mil diecinueve, así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, lo anterior conforme al incidente de liquidación que mi Representado formule en su oportunidad, según la certificación que al efecto emite la Contadora Pública ***** , con número de cédula profesional ***** , documental a la que, se le confiere valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; por lo que se condena a los demandados ***** y ***** , en su carácter de deudor principal y deudor solidario respectivamente.

QUINTO.- Se les concede a los demandados ***** en su carácter de deudora principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto páguese a la parte actora.

SEXTO. Se condena a la parte demandada ***** en su carácter de deudora principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, al pago de los **GASTOS Y COSTAS** del presente juicio de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos.

SÉPTIMO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así, en definitiva, lo resolvió y firma, la Maestra en Derecho **SANDRA GAETA MIRANDA** Juez Décimo Familiar del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, quien actúa ante el Tercer Secretario de Acuerdos Licenciado **MAURICIO IVAN AMADOR DÍAZ**, quien da fe.

SGM/RDR