



Cuernavaca, Morelos, once de agosto del dos mil

**PODER JUDICIAL** veintidós.

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **151/2014**, radicado en la Primer Secretaria, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Solidario, y;

### RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintitrés de abril del año dos mil catorce, registrado con el número de folio 863 y que por turno le correspondió conocer a este juzgado, compareció \*\*\*\*\* , en su carácter de apoderado legal del \*\*\*\*\* , reclamando en la vía especial hipotecaria de \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Solidario, las siguientes pretensiones:

"1.- **EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CRÉDITO** otorgado mediante el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, conforme a lo pactado en la cláusula **Novena** del mismo, de acuerdo a lo que manifestó en el hecho número 8 del presente escrito.

2.- El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M. N.), como total adeudado, calculado hasta el día 07 de abril de 2014, derivado de los conceptos que a continuación se mencionan:

a).- La cantidad de \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.), por concepto de suerte principal, según la certificación que al efecto emite la Jefa del Departamento de Programación, Evaluación y Seguimiento del organismo que represento con cifras al día 07 de abril de 2014, misma que se anexa al presente escrito.

b).- La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M. N.), que comprende el interés ordinario pactado a razón del 6% anual sobre saldos insolutos generados de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción.

c).- La cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.), que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% quincenal o bien el 2.5 mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta 07 de abril de 2014, así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, conforme al incidente de liquidación que mi representado en su oportunidad.

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

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

Expusieron como hechos los narrados 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 e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicable al caso

**2.-** Mediante auto de veintiocho de abril del año dos mil catorce, se admitió la demanda formulada ordenándose emplazar a los demandados para que en el plazo de cinco días dieran contestación a la acción interpuesta en su contra.

**3.-** Así y atendiendo a las diversas razones de falta de emplazamiento y aunado a los diversos oficios girados a las dependencias a efecto de proporcionar algún domicilio donde poder localizar a los demandados, sin obtener respuesta favorable, en auto de doce de octubre del dos mil veintiuno, a solicitud del actor, se ordenó el emplazamiento de **\*\*\*\*\***, en su carácter de Deudor Principal y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Deudor Solidario, por medio de la publicación de edictos, en un periódico de mayor circulación y en el Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal, concediéndoseles un plazo de **TREINTA DÍAS**, contados a partir del día siguiente de la última publicación, para que dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

**4.-** Por auto de ocho de abril de dos mil veintidós, se tuvo por presentado al Apoderado Legal del actor, exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenados con antelación, así como de los Boletines Judiciales números 7875, 7878, 7881, mismos que se ordenó agregar a los presentes autos para los efectos legales procedentes.

**5.-** Mediante auto de veintidós de abril de dos mil veintidós, a solicitud de la parte actora y previa certificación, se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrieron los demandados **\*\*\*\*\***, en su carácter de Deudor Principal y **\*\*\*\*\***, en su



## PODER JUDICIAL

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

carácter de Deudor Solidario, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, y se les hizo efectivo el apercibimiento de ley, ordenándose notificarles las subsecuentes por medio de la publicación en el Boletín Judicial. Asimismo, y toda vez que se encontraba fijada la Litis, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

6.- El veinticinco de mayo del año dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, compareciendo el Apoderado Legal de la parte actora, así mismo se hizo constar que no comparecieron los demandados, a pesar de encontrarse debidamente notificados; posteriormente y toda vez que los demandados no opusieron excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba, otorgándose un plazo común de cinco días a las partes para ofrecer las mismas.

7.- Por auto de siete de junio de dos mil veintidós, se admitieron a la parte actora, las siguientes pruebas: **LA PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL y HUMANO Y LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, así como las **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en:

- ❖ Escritura pública número \*\*\*\*\* volumen No. \*\*\*\*\* , página No. \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del LIC. JAVIER PALAZUELOS CINTA, Titular de la Notaría número Diez de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, misma que fuera insertada en el escrito inicial de demanda.
- ❖ Consistente en el Testimonio Notarial número \*\*\*\*\* , mediante el cual el suscrito acredita su personalidad jurídica como Apoderado y representante legal de la parte actora mismos que fuera ofrecida y anexa en copia certificada.
- ❖ Consistente en la certificación de Adeudo del Crédito cuyo cobro es la materia de esta demanda, expedida por la Contadora facultada por la institución que represento.

8. Así el quince de julio del año dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció el Apoderado Legal de la parte actora, así mismo se hizo constar que no comparecieron los demandados a pesar de

encontrarse debidamente notificados del día y la hora para su desahogo y al hacerse constar que no existían pruebas pendientes por desahogar, se ordenó pasar a la etapa de **ALEGATOS**, teniéndose a la parte actora por formulados los mismos y dada la incomparecencia de los demandados se les tuvo por perdido el derecho a formular los mismos; en tal virtud y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes;

### **CONSIDERANDOS**

I.- Este Juzgado Segundo Civil 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 décimo séptima del **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, exhibido como documento base de la acción, las partes pactaron someterse para la interpretación y cumplimiento del contrato, *“para el caso de controversia respecto de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales del Estado de Morelos”*.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad encuadran dentro de la hipótesis prevista por el ordinal 25 de la Ley Adjetiva Civil invocada que señala que: *“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 judicial del mismo género correspondiente”*; por lo tanto y toda vez que el numeral 1671 del Código Civil en vigor, establece que: *“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes...”*



**PODER JUDICIAL**

De igual forma la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por el precepto 623 del Ordenamiento Legal antes invocado que preceptúa lo siguiente:

“...**ARTICULO 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.”

II. En principio se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser esta un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita a su estudio aún de oficio. Al efecto, el precepto **191** del Código Procesal Civil en vigor establece entre otras cosas:

“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...”.

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. A 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 aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien

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

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.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad de **\*\*\*\*\***, en su carácter de **Apoderada Legal** del **\*\*\*\*\***, quien justificó su personalidad en juicio con la copia debidamente certificada del Testimonio Número **\*\*\*\*\***, pasada ante fe del Notario Público Número uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha veinticuatro de enero del año dos mil trece, que contiene el poder que le fue otorgado por la Institución, por lo tanto, se encuentra facultado para promover el presente juicio; quien demanda de **\*\*\*\*\***, en su carácter de Deudor Principal y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Deudor Solidario, las prestaciones que indicó en su escrito inicial de demanda, para cuyo efecto exhibió la escritura pública número **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, de veinte de octubre de dos mil diez, ante la fe del Notario Público número diez de la Primera Demarcación Notarial de Estado de Morelos, Licenciado Javier Palazuelos Cinta, en la que consta el **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebró la parte actora con el ahora demandado, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número **\*\*\*\*\***; documentales con las que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora, por conducto de su Apoderada Legal para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por el numeral 179 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, que literalmente dice: *“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el quien tiene interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”*; por lo que a las documentales públicas antes



## PODER JUDICIAL

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

estudiadas 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; tiene aplicación el siguiente criterio Jurisprudencial de la Séptima Época, consultable con el registro 241847, a instancia de la Tercera Sala, siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte Tesis: Página: 25 Genealogía: Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 3, página 15, que en su rubro y texto indica:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO DE OFICIO DE LA. El problema de la legitimación es un elemento procesal que debe estudiarse de oficio por el juzgador, en cualquier fase del juicio.”

Amparo directo 6131/72. Victoria Amador Crespo. 29 de agosto de 1973. Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas. Séptima Época, Cuarta Parte:

Volumen 21, página 59. Amparo directo 3583/69. Margarito y Juan Rosales Rosas. 24 de septiembre de 1970. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Volumen 10, página 81.

Amparo directo 3713/68. Rafael Miranda Frayre. 23 de octubre de 1969. Cinco votos. Ponente: Ernesto Solís López.”

De igual manera, lo anterior cobra sustento legal con el criterio federal emitido por la Novena Época, con registro número 184441, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Abril de 2003, Tesis: VI.2o.C.310 C, consultable a página 1118, cuyo rubro y texto son de la literalidad siguiente:

### **“PODERES OTORGADOS POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. NO REQUIEREN DE MÁS INSERCIONES QUE LAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 90 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.**

De lo dispuesto por el artículo 90, segundo párrafo, de la Ley de Instituciones de Crédito se advierte que las inserciones que como requisitos deben contener los poderes otorgados por las instituciones de crédito son: 1. Las que correspondan al acuerdo del consejo de administración que haya autorizado su otorgamiento; 2. Las relativas a las facultades que en los estatutos sociales se concedan al propio consejo; y, 3. Las que sean necesarias para comprobar el nombramiento de los consejeros; es por lo anterior que la inserción del acuerdo de aprobación del nombramiento de los consejeros designados por parte de la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria, no puede considerarse como un requisito a satisfacer por los poderes de referencia para su eficacia, ya que el texto legal no establece más exigencias que las expresamente determinadas al efecto; sin que obste a esta conclusión lo preceptuado en el último párrafo del artículo 24 del invocado

ordenamiento, en el sentido de que el nombramiento de los consejeros, comisarios, director general y de los funcionarios de jerarquía inmediata inferior, requiere de aprobación de la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional Bancaria, en virtud de que dicha aprobación sólo es para evitar que se presenten fenómenos de concentración indebida o inconveniente para el sistema, como el propio numeral establece, pero no para convalidar la designación de consejeros llevada a efecto por la asamblea de accionistas de la sociedad de crédito, la cual es la autoridad suprema de la sociedad, en términos del artículo 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; además de que el nombramiento de los consejeros no puede quedar supeditado a la aprobación de la Junta de Gobierno citada, porque de ser así, mientras ésta no la otorgue, dejaría a las instituciones de crédito en estado de indefensión, al encontrarse imposibilitadas para designar apoderado legal que les represente en juicio a través del consejo de administración, o bien, para que éste pueda acordar lo correspondiente conforme a sus estatutos sociales.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 490/2002. María Juana Fuentes Aguirre. 7 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna".

Y por último, con el criterio emitido por la Novena Época, con registro número 186192, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, Tesis: I.11o.C.35 C, visible a página 1344, cuyo texto indica:

**“PODERES OTORGADOS POR LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO. REQUISITOS LEGALES.**

Conforme a la recta interpretación del artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito, los poderes que las instituciones de crédito otorguen, para su validez, sólo requieren de lo siguiente: a) Las inserciones relativas al acuerdo del consejo de administración que haya autorizado su otorgamiento; b) Las relativas a las facultades que en los estatutos sociales se concedan al propio consejo; y, c) Las de comprobación del nombramiento de los consejeros; de manera que el poder para pleitos y cobranzas que contenga tales requisitos es eficaz y suficiente para acreditar la representación del mandante, sin que requiera de ningún otro que los señalados, y mucho menos su inscripción en el Registro Público de Comercio, porque dicho dispositivo no lo exige.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 82/2002. Eduardo García Pérez. 22 abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña".

**PODER JUDICIAL**

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

III.- No existiendo cuestión que se tenga que resolver previamente, se procede al estudio de la acción que en la vía especial hipotecaria entabló la institución \*\*\*\*\*; así, en el presente juicio la institución reclama del demandado las prestaciones que han quedado previamente señaladas y transcritas en la presente resolución.

Ahora bien, para resolver en definitiva el presente asunto se cita como **marco jurídico** aplicable el artículo 2359 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que 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*",

Por su parte 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",

**"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 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".

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362 y 2366 del Código Civil ya aludido que expresan literalmente:

**“ARTÍCULO 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.”

**“ARTÍCULO 2360.- SUJECIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA.** Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.”

**“ARTÍCULO 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”.

**ARTÍCULO 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.”

Ahora bien, precisados los requisitos del Juicio Especial Hipotecario que establece el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concepto de quien resuelve se encuentran acreditados los mismos, toda vez que el crédito que se reclama en este juicio consta en el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\*, de veinte de octubre de dos mil diez, ante la fe del Notario Público número diez de la Primera Demarcación Notarial de Estado de Morelos, Licenciado Javier Palazuelos Cinta, del cual se deriva el acto jurídico relativo al **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebrado por una parte por el \*\*\*\*\*, y por la otra \*\*\*\*\*, como acreditado; y \*\*\*\*\* como Deudor Solidario de conformidad en la cláusula **PRIMERA**, se transmitió al ahora demandado en calidad de mutuo la cantidad de **\$\*\*\*\*\*** (\*\*\*\*\*en la cual no quedaban comprendidos los accesorios ni los intereses y que para efecto de garantizar el pago de dicha cantidad así como el cumplimiento de las obligaciones contraídas

**PODER JUDICIAL**

en dicho contrato, la demandada constituyó hipoteca en favor de la institución actora sobre el inmueble identificado como: \*\*\*\*\* "\*\*\*\*\*" localizada en Jurisdicción del municipio de Tlaquiltenango, Morelos, identificado catastralmente con la clave número \*\*\*\*\*, con la superficie de doscientos metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias: al noreste, en diez metros con el andador número uno, al sureste, en diez metros con barranca, al noroeste, en veinte metros con lote quince de la manzana primera y al suroeste en veinte metros con el lote diecisiete de la manzana primera.

Así mismo, en las cláusulas **SEGUNDA** y **SÉPTIMA** del contrato base de la presente acción; es decir, el **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, se establecieron las tasas de intereses ORDINARIOS y MORATORIOS, en donde el acreditado se obligó a pagar intereses **ordinarios** sobre saldos insolutos, a la tasa **anual** del **06% (SEIS POR CIENTO)** y en relación a los intereses **moratorios**, en la Cláusula **SÉPTIMA**, se estableció que en caso de no realizar oportunamente algún pago del crédito se obligan a pagar el **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO)** mensual sobre el saldo insoluto del crédito, por tanto, se considera igualmente procedente dichas prestaciones, atendiendo que las mismas no rebasan los parámetros señalados en la ley, esto es en sus artículos 1518 y 1871 del Código Civil.

Por tanto, en atención a las consideraciones antes expuestas, así como del conjunto de las probanzas reseñadas y al haberse cumplido con la exigencia de los preceptos legales que se han transcrito, se llega a la conclusión que la parte actora probó su pretensión y la parte demandada **no** compareció a juicio siguiéndose en su rebeldía, por lo que no opuso defensas y excepciones que destruyan las aseveraciones del actor, en términos de lo preceptuado por el numeral 384 del Código Procesal Civil, que establece que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba en relación con el dispositivo 386 del mismo ordenamiento legal en cita el cual prevé que las partes

asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, y al no cumplir la parte demandada con los pagos pactados en dicho documento, le asiste el derecho para promover el presente juicio, en consecuencia, se llega a la conclusión de que la parte actora \*\*\*\*\*, probó su acción hipotecaria, y los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\*, en su carácter de Deudor Solidario, no comparecieron a juicio a deducir las prestaciones reclamadas, y al no cumplir el deudor con los pagos pactados en dichos documentos, le asiste el derecho a la actora para promover el presente juicio, en consecuencia; se encuentra debidamente probada la pretensión hipotecaria ejercitada en el presente juicio de conformidad con lo que establece el artículo 1700 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente expresa: “(...) Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas (...)” así las cosas y atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, en términos precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiéndose estar al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

En esta tesitura, esta autoridad considera igualmente que se encuentra plenamente acreditada la **falta de pago** del demandado, quien no compareció a la audiencia de pruebas y alegatos a pesar de estar debidamente notificado del día y la hora de su desahogo, así mismo, la falta de pago se encuentra acreditada en términos del estado de cuenta certificado emitido por el Contador Público \*\*\*\*\*, de uno de junio de dos mil veintidós, que adjunta la parte actora a su escrito de ofrecimiento de pruebas, pues de dicho certificado se advierte que la demandada dejó de cumplir con sus pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción a partir del mes

**PODER JUDICIAL**

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

de noviembre del año dos mil doce, documental que es dable y se le otorga pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto con los artículos 414, 444, 458 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos y por tanto, la suscrita Juez considera que se encuentra plenamente acreditado el incumplimiento en el pago de la parte demandada, lo anterior en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito del cual se desprende que los contratos 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, en ese sentido, 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 los montos reclamados y por ende la falta de pago del demandado, 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, 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. Sirve de apoyo a lo resuelto, lo emitido por la autoridad federal, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Noventa Época, Tomo V. Marzo de 1997, Pág. 277, tesis por contradicción 1ª./J.10/97, que expresa:

**“ESTADOS DE CUENTA CERTIFICACIÓN POR CONTADOR FACULTADO. ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.** De una correcta interpretación del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito se desprende que la certificación de los estados de cuenta debe ser hecha por el contador facultado por la institución acreedora, ya que dicha certificación tiene el carácter de título ejecutivo, por lo que no cualquier empleado o funcionario bancario puede extenderla, sino solamente aquél que esté legalmente autorizada para ello, dado sus aptitudes y confianza, que deposite en él la institución para que confirme el estado de cuenta del acreedor de ahí que la institución de crédito debe de exhibir, en el juicio natural, el nombramiento del contador que expide la certificación, para acreditar la personalidad y facultades otorgadas de éste, pues sus funciones y facultades

son de carácter especializado y requieren la comprobación de dicho requisito; por lo que de no hacerlo, dicho título de crédito no tendrá el carácter de ejecutivo en términos de lo dispuesto por el mencionado precepto de la Ley de Instituciones de Crédito.”.- Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito.- Precedentes: Amparo Directo 260/95. Marine Ale Saade Castro y Feres Ale Saade Castro.- 24 de enero de 1996. Unanimidad de votos.- Ponente: Olga Iliana Saldaña Durán. Secretario: Jesús RAMÍREZ Vanoye.- Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Noventa Época, Tomo V. Marzo de 1997, Pág. 277, tesis por contradicción 1ª./J.10/97”.

En este sentido y tomando en consideración los argumentos antes plasmados, esta autoridad considera debidamente fundada la acción intentada por el \*\*\*\*\*, en tal virtud, al haberse acreditado la acción de la actora y dado que los demandados no comparecieron a juicio a defender sus derechos, debe declararse como en efecto se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por el \*\*\*\*\*, al quedar acreditado que la parte demandada no cumplió con los pagos pactados en el contrato base de la acción, de conformidad por el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que establece: “... Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”

Pues del contrato exhibido como base de la acción se advierte la fáctica intención de los contratantes, por lo que se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, más aún de que tratándose de contratos bilaterales la voluntad de las partes, es la suprema ley en los mismos; por ende, es procedente condenar a la parte demandada al cumplimiento de las prestaciones que reclama la actora.

**IV.** En tales consideraciones y atendiendo a la prestación señalada con el numeral **1.-** reclamada por la actora, se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** para el cumplimiento del contrato base de la acción, consistente en el contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que celebraron el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\*, en su



**PODER JUDICIAL**

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

carácter de Deudor Solidario; mismo que consta en el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* , de veinte de octubre de dos mil diez, ante la fe del Notario Público número diez de la Primera Demarcación Notarial de Estado de Morelos, Licenciado Javier Palazuelos Cinta, del cual se deriva el acto jurídico relativo al Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria; en consecuencia de ello, se condena a \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Solidario, al pago a favor de la actora \*\*\*\*\* , de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*MONEDA NACIONAL), por concepto de capital insoluto al día treinta y uno de mayo del año dos mil veintidós, derivado del CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.

Así mismo, se les condena al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*(\*\*\*)M.N.) por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, comprendidos al día treinta y uno de mayo del año dos mil veintidós.

Se condena a los demandados al pago de los intereses **MORATORIOS** vencidos por la cantidad de \$\*\*\*\*\*(\*\*\*)MONEDA NACIONAL), generados al día treinta y uno de mayo del año dos mil veintidós, más los que se sigan generando hasta que se realice el pago de lo reclamado, de conformidad con lo establecido en las cláusulas segunda y séptima; lo anterior, como ya se estableció, atento al certificado contable adjunto y actualizado en su escrito de ofrecimiento de pruebas la parte **actora** \*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Solidario, que reúne los requisitos a que se refiere el artículo 68 de la Ley General de Instituciones de Crédito, ya que hace referencia a la fecha de emisión, número de crédito, monto vencido, cantidad del crédito, número de escritura pública, fecha de emisión y de corte.

Atento a lo anterior se concede a los demandados \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\* , en su

carácter de Deudor Solidario, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, realicen el pago de la cantidad a que fueran condenados, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los artículos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**V.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos; por tratarse de sentencia condenatoria, son a cargo de los demandados **\*\*\*\*\*** en su carácter de Deudor Principal **y \*\*\*\*\***, en su carácter de Deudor Solidario, el pago de **GASTOS** y **COSTAS** del presente juicio.

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 Segundo Civil 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 señalado en los considerandos primero y segundo de esta resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó la acción que ejercitó contra **\*\*\*\*\*** en su carácter de Deudor Principal **y \*\*\*\*\***, en su carácter de Deudor Solidario, quienes no comparecieron a juicio a defender sus derechos, por tanto se siguió en su rebeldía; en consecuencia,

**PODER JUDICIAL**

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

**TERCERO.-** Se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** para el cumplimiento del contrato base de la acción, consistente en el contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que celebraron el \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\*, en su carácter de Deudor Solidario, mismo que consta en el testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* , de veinte de octubre de dos mil diez, ante la fe del Notario Público número diez de la Primera Demarcación Notarial de Estado de Morelos, Licenciado Javier Palazuelos Cinta.

**CUARTO.-** Se condena a \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Solidario, al pago a favor de la actora \*\*\*\*\* , de la cantidad de \$\*\*\*\*\* **(\*\*\*\*\* MONEDA NACIONAL.)**, por concepto de **CAPITAL INSOLUTO** del crédito otorgado al día treinta y uno de mayo del año dos mil veintidós, lo anterior en términos del contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y del estado de cuenta certificado que anexó la parte actora.

**QUINTO.-** Se condena igualmente a \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\* , en su carácter de Deudor Solidario, al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* M.N.) por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, comprendidos al día treinta y uno de mayo del dos mil veintidós, más los que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto **previa liquidación que para tal efecto se realice**, lo anterior de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del contrato base de la acción;

**SEXTO.-** Se condena a los demandados al pago de la cantidad \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* MONEDA NACIONAL), generados al día treinta y uno de mayo del año dos mil veintidós, por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, más los que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto, previa liquidación de sentencia que al efecto se formule, lo anterior de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del contrato base de la acción.

**SÉPTIMO.-** Se le concede a \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor 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, apercibidos que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**OCTAVO.-** De conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos; por tratarse de sentencia condenatoria, son a cargo de \*\*\*\*\* en su carácter de Deudor Principal y \*\*\*\*\*, en su carácter de Deudor Solidario, el pago de **GASTOS Y COSTAS** del presente juicio.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma en definitiva la Licenciada **LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.

LMLCH/mil