



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

1

## SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, diez de enero de dos mil veintidós.

**V I S T O S**, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **180/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral intitulada [REDACTED], por conducto de su apoderada legal, contra [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED], deudora solidaria, radicado en la **Tercera Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

### RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el **dos de junio de dos mil veintiuno**, la persona moral intitulada [REDACTED], por conducto de su apoderada legal, demandó en la vía Especial Hipotecaria contra [REDACTED], deudor y garante

1

hipotecario, y [REDACTED], deudora solidaria, las siguientes prestaciones:

“... A) El vencimiento anticipado del plazo del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha 1 de junio de 1999 celebrado por [REDACTED], y la hoy parte demandada [REDACTED], en la cláusula décima, del acto jurídico de la [REDACTED], en la cláusula décima, del acto jurídico B) el otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, del crédito otorgado al trabajador [REDACTED], mismo que se exhibe como documento base de la acción identificado como anexo 2, y de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Infonavit.

B) El pago por concepto de suerte principal de \$769,050.11 (SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA PESOS 11/100 M.N), cantidad que resultan de multiplicar 178.5300, veces el “mínimo mensual”, respectivamente, de conformidad con lo pactado en la cláusula primera del acto jurídico B), el otorgamiento de crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, donde a la demandada se les concedió un crédito por el monto de 149.1583 veces el salario mínimo, pues reconocieron el monto del crédito concedido sería en veces salario mínimo, por lo que, el saldo insoluto en monetario se incrementaría de conformidad en la misma proporción en que aumente el Salario mínimo diario general vigente en la Ciudad de México y aunado al certificado de adeudos emitido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, esto en términos de lo dispuesto por los artículos 23 fracción 1 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y los numerales 1, 3 fracción IV y 18 del reglamento interior de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ambas en vigor y aplicables en la libertad contractual de hoy demandados y mi representada en la cláusula primera del acto jurídico B),



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 180/2021-3

3

El otorgamiento de crédito Constitución de garantía hipotecaria Qué obra en la cláusula pública número 106,1573 pasada ante la fe del licenciado Hugo Salgado Castañeda, Titular de la Notaría Pública número Dos de la Primera Demarcación en el Estado de Morelos, documento anexo al que el presente escrito, por 30.4 correspondiente al número de días promedio, de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo diario 141.7 vigente a la fecha en el Distrito Federal hoy Ciudad de México, cantidad que incrementará en la misma proporción en qué aumente el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, hoy ciudad México. De acuerdo a lo pactado en la cláusula primera del acto jurídico B) el otorgamiento de crédito con Constitución de garantía hipotecaria del contrato base de la acción.

C) El pago por concepto de INTERESES ORDINARIOS, no cubiertos por el crédito otorgado, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de Sentencia, teniendo como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, en el que el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de salarios mínimos, tal y cómo quedó pactado en la cláusula primera párrafo segundo del acto jurídico b) el otorgamiento de crédito con Constitución de garantía hipotecaria del contrato base de la acción donde dónde se pactó y vínculo la demandada al trabajador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] apagar respectivamente una tasa anual de interés ordinario.

D) El pago por concepto de intereses moratorios no cubiertos por el crédito otorgado más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que incrementará en ejecución de Sentencia teniendo como salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de salarios mínimos tal y como quedó pactado en la cláusula tercera amortización estipulación 3 del acto jurídico b) el otorgamiento del crédito con constitución de garantía hipotecaria del contrato base de la acción, dónde se

3

pactó y vinculó a la demandada, al trabajador [REDACTED], a pagar una tasa anual de interés moratorio.

E) Los daños y perjuicios que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía, mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien hipotecado, mismos que deberán ser cuantificados a juicio de peritos en ejecución de Sentencia.

F) Declarar judicialmente que las cantidades que hubiera cubierto la hora demandada a favor de mi representada, sean aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la Ley del Infonavit.

G) Con el objeto de que la actora logré el pago de las prestaciones que en su momento sea condenada la demandada, y si está omitiera hacer pago a las mismas en términos de ley, ordenar la efectividad, ejecución y en su momento la venta del bien inmueble que fue dado en garantía a favor de mi representada en el contrato de crédito con garantía hipotecaria, exhibido como base de la acción, para que con su producto se haga pago a mi poderdante de las prestaciones reclamadas.

H) El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación. ...”.

2.- **Admisión demanda.** Por auto dictado el [REDACTED], se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a los demandados [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED], deudora solidaria, para que, dentro del plazo de CINCO DÍAS, dieran contestación a la demanda entablada en su contra.



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 180/2021-3

5

3.- **Preclusión plazo y citación para sentencia.** Una vez que fueron emplazados los demandados, y toda vez, que éstos no dieron contestación a la demanda en tiempo y forma, a petición de la accionante, se tuvo por precluido el derecho de los demandados para hacerlo; ergo, por así permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar los presentes autos, para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor del ulterior:

**CONSIDERANDO:**

I.- **Competencia y vía.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y zanjar el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*"la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública".<sup>1</sup>*

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

*"...Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por*

<sup>1</sup> GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

*competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.*

Por su parte, el artículo 25 del mismo Ordenamiento Legal, señala:

*“... 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.”*

En consecuencia, desprendiéndose de la cláusula primera del apartado denominado “estipulaciones comunes”, que las partes se sujetaron a esta jurisdicción expresamente, al establecer que renunciaban expresamente a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder; resulta inconcuso que esta autoridad judicial es competente para conocer y zanjar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II.- Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa) de la parte actora la persona moral intitulada





PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

7

[REDACTED] ([REDACTED]), por conducto de su apoderada legal, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "...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...".

Por su parte, nuestro máximo tribunal de la nación ha establecido que por legitimación procesal activa se entiende: la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará 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.

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 cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular para hacerlo valer. Así, la legitimación *ad procesum* es requisito sine qua

7



non para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la impetrante, persona moral intitulada [REDACTED], por conducto de su apoderada legal.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal.

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o terceros interesados; es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora persona moral intitulada [REDACTED]





PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

9

[REDACTED] ([REDACTED]), por conducto de su apoderada legal; quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa a la copia certificada de la escritura pública 132,842, **ciento treinta y dos mil ochocientos cuarenta y dos**, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Doscientos Diecisiete, de la Ciudad de México, la cual contiene el Poder Limitado, que otorga la persona moral intitulada [REDACTED] ([REDACTED]), por conducto de su apoderada legal.

Documental la de mención, (*visible a fojas 11-29 del expediente génesis*), que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la accionante, dado que de ella se desprende la personería jurídica con que cuenta el apoderado legal mencionado, para representar y defender en juicio las prerrogativas jurídicas de la moral actora, ello, en virtud del poder general que les fue otorgado a su favor, acreditándose irrefutablemente que [REDACTED], es la representante legal de la moral demandante; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los ordinales 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación *ad causam* (o en la causa) activa y pasiva de la partes contrincantes en el

9





**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 180/2021-3

11

( [REDACTED] ), por conducto de su apoderada legal, y de una segunda parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria.

Documental pública la de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ergo, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte accionante y demandada respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, desprendiéndose que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente a los demandados, quienes resultan ser los obligados frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte actora cuenta con las prerrogativas jurídicas para ejercitar un derecho que realmente le corresponde.

Documental pública la de comento, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

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

11

III.- **Marco teórico jurídico.** Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

Establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

*“...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...”*<sup>2</sup>

Por su parte, el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

*“... 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*

---

<sup>2</sup> 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.



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 180/2021-3

13

*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...".<sup>3</sup>*

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

*"...No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...".<sup>4</sup>*

<sup>3</sup> ARTICULO 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.

<sup>4</sup> ARTÍCULO 632.- No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

13

El arábigo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, indica:

*“...Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa... Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...”*<sup>5</sup>

Asimismo, para efectos de realizar una resolución bien argumentada, se apunta lo que la Doctrina establece al respecto:

El Doctrinario Eduardo Pallares establece respecto del Juicio Hipotecario lo siguiente:

*“...El juicio hipotecario en general, es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de aplicación de la hipoteca, de*

---

<sup>5</sup> ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 180/2021-3

15

división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general. Características del juicio hipotecario. Es un juicio sumario ejecutivo, que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago del crédito cuando la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende de la vía hipotecaria. Como todo juicio ejecutivo, tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca. Procede del interdicto cuasi-serviana del derecho romano, mediante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagar con sus productos. "Dos son las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinecio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la causi serviana; por lo que, también se llama Serviana útil (l. m. pr., y 8-2 de pig. 1. l. C. de pre.). Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común".<sup>6</sup>

IV.- **Preludio.** Así también, la demandante persona moral intitulada persona moral intitulada [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), por conducto de su apoderada legal, arguyó como hechos los que se desprenden del opúsculo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera

<sup>6</sup> Eduardo Pallares, *DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, PORRÚA, México 2005. P 496.



innecesario transcribir los hechos que expuso el accionante en el juicio inicial, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

V.- **Estudio cuestión planteada.** Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la demandante persona moral intitulada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] ), por conducto de su apoderada legal, al hacer las narradas manifestaciones de su libelo génesis de demanda, ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

17

contenido en el artículo 624<sup>7</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Esto es así, dado que en efecto obra en autos la documental pública consistente en la escritura pública [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), pasada ante la fe del Notario Público Dos, y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED], la cual contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), por conducto de su apoderada legal, y de una segunda parte [REDACTED]

<sup>7</sup> 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.





PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

19

[REDACTED]

Documental pública la aludida, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley; amén de que no fue impugnada, ni objetada en su contenido, en razón de que la parte demandada [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED], deudora solidaria, omitieron dar contestación a la demanda entablada en su contra; no obstante encontrarse debidamente emplazadas a juicio; ergo, es factible concederle valor probatorio; teniéndose por acreditado **el primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado de Morelos.

De esa guisa, toda vez que la parte actora demandó como prestación la contenida en el inciso B), del capítulo de pretensiones lo siguiente: *el pago por concepto de suerte principal de \$769,050.11 (SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA PESOS 11/100 M.N), cantidad que resultan de multiplicar 178.5300, veces el "mínimo mensual". Lo anterior derivado del **VENCIMIENTO ANTICIPADO PLAZO PARA EL PAGO DEL CREDITO**, conforme a la cláusula **primera del contrato base de la acción**, en virtud de que los ahora demandados han incurrido en el incumplimiento a lo*

19

establecido, consistente en la falta de pago puntual de diversas amortizaciones, del contrato base de la acción.

En atención a lo anterior, debe decirse que la apoderada legal de la parte actora, para justificar el saldo correspondiente al concepto de referencia, exhibió el certificado de adeudos, signado por la Licenciada [REDACTED] [REDACTED], Gerente Jurídica, de la persona moral intitulada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] ), de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el cual contiene los conceptos y los montos que reclama, como: capital vencido, e intereses; documento que si bien no fue objetado ni impugnado por la parte contraria, también lo es, que este es insuficiente para acreditar los saldos que corren a cargo de los deudores hipotecarios, esto es por el monto total a pagar por la cantidad de **\$769,050.11 (SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA PESOS 11/100 M.N)**, calculado hasta el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Lo anterior dado que no se reflejan las aplicaciones de las operaciones aritméticas establecidas en el contrato basal de la acción, ni consideró la aplicación de los pagos en la forma establecida en el contrato materia de juicio; en consecuencia, toda vez que en el caso concreto el certificado de adeudo que anexó la parte actora, con fundamento en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito sería apto y suficiente para determinar la liquidez del concepto que refiere, en tanto sea ajustado a lo pactado en el documento basal, hipótesis que como se motivó en líneas



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

21

anteriores, no sucede en el caso concreto; pero tomando en cuenta que el documento fundatorio de la acción real hipotecaria es el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, no así el certificado de adeudo en cuestión, el cual es obligación de la suscrita examinar conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil; en esas condiciones, y al haberse acreditado **el segundo y tercer requisito** contenido en el artículo 624 fracciones II y III del Código Procesal Civil vigente en Morelos, toda vez que el contrato base de la acción puede anticiparse en su vencimiento acorde a lo pactado por las partes en el mismo, específicamente en la cláusula décima en donde las partes pactaron en la parte que interesa las causales de rescisión del contrato, siendo una de estas, si el trabajador dejare de cubrir por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año; lo que en la especie aconteció.

Asimismo, el bien objeto de la hipoteca, se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio [REDACTED], de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; en consecuencia, resulta procedente la acción hipotecaria ejercitada por la persona moral intitulada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] ), por conducto de su apoderada legal, contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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

[REDACTED], deudora solidaria, lo anterior, en términos de la cláusula décima del contrato base de la presente acción.

Ergo, **se declara el vencimiento anticipado del crédito hipotecario** otorgado a la parte demandada, el cual consta en el Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago de las mensualidades a que estaban obligadas los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, tal como se advierte del certificado de adeudos expedido por la Licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Gerente Jurídica, de la persona moral intitulada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] ), de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], documental que si bien es cierto, no es exigible su presentación para la procedencia del juicio hipotecario, también lo es que no se justificó con medio de prueba fehaciente el saldo adeudado por los demandados en el presente asunto, ya que el reclamado no se ajusta a lo dispuesto por las cláusulas establecidas del contrato basal de la acción, que difiere del contenido en el certificado de adeudos referido.

En consecuencia, **resulta procedente condenar a** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su





PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

23

importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en el contrato basal de la acción, así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

Sustentan el criterio anterior las tesis siguientes:

**ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR. NO ES EXIGIBLE SU PRESENTACION EN JUICIO HIPOTECARIO PARA LA PROCEDENCIA DE ESTE.** Si bien la Ley de Instituciones de Crédito otorga el carácter de título ejecutivo al certificado contable cuando se exhiba junto con el contrato de crédito en que conste la obligación, y también el de prueba plena para acreditar en los juicios respectivos los saldos resultantes a cargo de los acreditados; de ahí no se sigue que la certificación contable sea exigible en toda clase de juicios, y especialmente en los hipotecarios, toda vez que aun cuando éstos participan, de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, y también exigen la exhibición de un título ejecutivo para su procedencia, no cualquier título ejecutivo puede servirles de base, sino sólo el documento que la ley respectiva señale, como lo es la escritura pública que contenga el crédito hipotecario, debidamente registrada, ello sin perjuicio del derecho del acreedor para exhibir dicho estado de cuenta certificado, cuando quiera demostrar el saldo

resultante. Por ende, la presentación del certificado contable, junto con el contrato, sólo es indispensable en los demás juicios ejecutivos, dado que los mismos se fundan necesariamente en documentos que tengan aparejada ejecución. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta. Época: Novena Época. Registro: 200482. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 1/95.

**CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, CONTRATO DE, CONSTITUYE EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO HIPOTECARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).** De conformidad con los artículos 444 y 446 del ordenamiento citado, el juicio hipotecario tiene como finalidad obtener el pago o la prelación de un crédito hipotecario y una vez presentado el escrito de demanda, acompañado del contrato de crédito respectivo que reúna los requisitos legales, el Juez deberá admitirla, ordenar la expedición y registro de la cédula hipotecaria y que se corra traslado al demandado para que dentro de cinco días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere. De lo anterior se concluye que un juicio hipotecario el documento base de la acción lo constituye el contrato de



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 180/2021-3

25

crédito con garantía hipotecaria y no los títulos de crédito que en razón del crédito otorgado se suscribieron, por lo que basta con que se presente dicho contrato para que se considere procedente la vía ejercida en términos del numeral 446 citado.- No. Registro: 239,925, Tesis aislada, Materia Civil, Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 205-216 Cuarta Parte, Página: 59.- Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 89, página 67. Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO HIPOTECARIO. EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES EL CONTRATO EN QUE SE OTORGO EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CUYO PAGO SE RECLAMA Y NO LOS TÍTULOS DE CRÉDITO QUE POR TAL RAZÓN SE SUSCRIBIERON (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA)."

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS. Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca. Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios.

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

25

Secretario: Jesús Enrique Flores González. Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro: [REDACTED]  
Instancia: Primera Sala  
Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/99  
Página: 140.

JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996). Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará 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. Asimismo, los mencionados dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción



**PODER JUDICIAL**

EXPEDIENTE: 180/2021-3

27

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

consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta. Contradicción de tesis 88/2000-PS. Entre las sustentadas por el Quinto y Décimo Primer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de mayo de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo. Tesis de jurisprudencia 80/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro:

Instancia: Primera Sala, Jurisprudencias  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su

27

*Gaceta, Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/2001 Página: 24.*

**V.** Por otra parte, en virtud que las partes pactaron el pago intereses ordinarios y moratorios, tal como se advierte de la cláusula primera y tercera del contrato principal básico de la acción, las cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidas, es procedente condenar a las demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados y no pagados, en términos de las cláusulas anteriormente mencionadas, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

**VI.** Con relación al pago de gastos y costas reclamados por la parte actora, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente condenar a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, al pago de gastos y costas generados en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en la ejecución de sentencia.





PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

29

Es aplicable al caso concreto que nos ocupa la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro:

**GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.**

*literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado.*

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.

**SEGUNDO.** La parte actora persona moral intitulada [REDACTED]

29



[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), por conducto de su apoderada legal, acreditó el ejercicio de su acción y los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, no comparecieron a juicio pese a que fueron debidamente emplazados.

**TERCERO.** Se declara procedente el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la persona moral intitulada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), por conducto de su apoderada legal, concedido a favor de los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, derivado del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], exhibido como documento base de esta acción.

**CUARTO.** Se condena a los demandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], deudora solidaria, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en el contrato basal



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 180/2021-3

31

de la acción, así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

**QUINTO.** Se condena a los demandados [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED], deudora solidaria, al pago de los intereses ordinarios y moratorios generados y no pagados, en términos de las cláusulas contenidas en el contrato basal de la acción, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se condena a los demandados [REDACTED], deudor y garante hipotecario, y [REDACTED], al pago de gastos y costas generadas en el presente juicio, en razón de que el presente fallo le fue adverso a sus intereses, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución forzosa de sentencia.

**SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

31

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **KARINA AVILA MORALES**, con quien actúa y da fe.

MTGD