



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos, a treinta de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **294/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los Licenciados ********* y/o *********, Apoderados Legales de la moral *********, ********* contra *********, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y; Tomando en consideración que mediante auto dictado el quince de octubre de dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia definitiva en el presente asunto, surtiendo efectos el veinte de octubre de dos mil veinte, luego, en atención al cúmulo de expedientes para resolver por esta autoridad judicial, para emitir una sentencia debidamente fundada y motivada, en atención a los preceptos legales contenidos en los artículos 102, 105, 106 y artículo 17 fracciones III y VII del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; se prórroga, para el efecto de dictar la resolución definitiva que corresponde en el presente asunto;

RESULTANDO:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el día **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, los Licenciados ********* y/o *********, Apoderados Legales de la moral *********, *********, demandaron a *********, las siguientes prestaciones que reclama en su escrito inicial de demanda, y manifestó como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

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

2. Admisión de la demanda y emplazamiento. Por auto dictado el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar a la parte demandada *********, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, dieran contestación a la demanda entablada en su contra; teniendo que el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, previo citatorio de veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se emplazó a la demandada *********.

3. Preclusión de plazo y citación para resolver. Por auto de quince de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo perdido el derecho de la demandada *********, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se ordenó realizarle las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal, por medio de Boletín Judicial y, en términos del artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en el estado, se ordenó turnar a resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O:

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

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 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..."



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

En consecuencia, desprendiéndose de la cláusula **VIGÉSIMA SEXTA**, del testimonio del **CONTRATO DE COMPRAVENTA** y **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de **veintitrés de enero de dos mil catorce**, sostiene que: "...Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la Ciudad a México, Distrito Federal o lo que correspondan al lugar de firma del contrato, a elección de la parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiere corresponder ..."

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 623¹ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el artículo 68² de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II. Estudio de la legitimación. 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, moral *********, *********, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

¹ 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.

² ARTÍCULO 68.- Corresponde a los Jueces de primera instancia del ramo civil: I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en su respectivos distritos, sobre: A).- Los asuntos que se tramiten en vía no contenciosa; B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil; C).- Declaración de validez y ejecución de sentencias extranjeras; y D).- Cuestiones no patrimoniales. II.- En general, conocer en primera instancia de todos los asuntos civiles que correspondan a su jurisdicción; son excepción a esta regla, los casos de urgencia, los de excusas, los de recusación y aquellos asuntos civiles en que las partes se sometan expresamente a su jurisdicción; III.- Habilitar al Secretario de acuerdos como Actuario, cuando las necesidades del servicio lo requieran; y IV.- Las demás que les asignen las leyes.

Al efecto, el artículo 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, la Suprema Corte de Justicia 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. La legitimación *ad procesum* es requisito para la interposición del proceso 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, moral *****,
*****.

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

EXP. NÚM. 294/2021

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

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

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 tercero 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, moral *****, a través de sus Apoderados Legales, los Licenciados ***** y/o *****, Apoderados Legales de la moral *****, quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa al testimonio número *****, página **240**, de veintitrés de enero de dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial de Cuernavaca, Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran como deudora la Ciudadana ***** y como acreedora la moral *****, *****, documental pública de mención, que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora, dado que de ella se desprende la personería con que cuenta y; la representación que ostentan los Apoderados Legales, de la moral antes mencionada, ***** y/o ***** se acredita con la copia certificada del Testimonio Notarial ***** de veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público Número Doscientos veintinueve de la Ciudad de México, Licenciado *****, siendo dable concederles 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 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 presente asunto, se arguye que ésta se encuentra debidamente acreditada, siendo menester referir que la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable, 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; 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, lo que en el presente caso nos atiende.

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam* activa y pasiva de las partes que contienden en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto con la documental pública consistente en Primer Testimonio número *****, página **240**, de **veintitrés de enero de dos mil catorce**, pasado ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial de Cuernavaca, Morelos, relativa al **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran como deudora ***** y como acreedora la moral *****, *****.

Documental pública la de mención, que se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte actora 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 demandante otorgó un crédito con garantía hipotecaria precisamente a *****, quien resulta ser la obligada frente a la acreedora hipotecaria, para responder del pago a favor de ésta, en consecuencia, se apunta que la accionante se encuentra legitimada en la causa, toda vez, que ejercita un derecho que realmente le corresponde, frente a la persona compelida por la ley.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

III. MARCO TEÓRICO JURÍDICO. Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario 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..."

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 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..."

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

"...ARTICULO 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...”.

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

“...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...”.

Así también, la accionante, moral *********, *********, por conducto de sus Apoderados legales, señaló como hechos los que se desprenden del escrito inicial 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 innecesario transcribir los hechos que expuso la 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 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.

IV. Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la

8

EXP. NÚM. 294/2021

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

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

demandante persona moral denominada ***** , ***** , por conducto de sus apoderados legales, al hacer las narradas manifestaciones contenidas en su escrito inicial de demanda, ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624³ 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 el instrumento notarial número ***** , página **240**, de veintitrés de enero de dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial de Cuernavaca, Morelos, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por la moral ***** , ***** y ***** , en su carácter de acreditada; escritura constitutiva de hipoteca, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real ***** en base al certificado de libertad o de gravamen de **diecisiete de enero de dos mil catorce**, anexo al instrumento antes descrito.

Documental pública la de comento, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente de la cláusula primera del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** que ciertamente la acreedora hipotecaria persona, moral ***** , ***** otorgó un crédito a favor de ***** , por la cantidad equivalente a ***** , que el deudor destinó para el pago de la compra de un bien inmueble, garantizando el deudor el pago del crédito otorgado,

³ 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.

con la hipoteca a favor de la acreedora hipotecaria, consistente en el bien inmueble identificado como: **lote de terreno con las construcciones e instalaciones en él existentes, ubicado en la *******, de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con superficie de doscientos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, en veinte metros con propiedad de Concepción Bravo; **AL SUR**, en veinte metros con propiedad de Ángel Terán; **AL ORIENTE**, en diez metros con Calle Francisco Villa, y **AL PONIENTE**, en diez metros con Privada.

Documental pública la de análisis, que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la demandada ***** , no compareció a juicio, no obstante de haber sido debidamente emplazada, tal y como se advierte de autos del sumario, es factible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, siendo que en el crédito hipotecario otorgado a ***** , conforme a lo pactado en la cláusula **VIGÉSIMA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, se convino que el acreedor hipotecario, podría dar por rescindido, el contrato basal de la acción, *si la "PARTE ACREDITADA" no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obliga a realizar en relación con el crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquier combinación de dichos preceptos.*

Por tanto, tomando en consideración que la parte demandada ***** , en su calidad de deudora, omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato base de la acción, advirtiéndose que la deudora hipotecaria dejó de cubrir sus pagos puntualmente, puesto que no realizó las erogaciones a que se encontraba compelida, tal y como se desprende de la documental privada relativa al estado de cuenta certificado de **veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno**, emitido por contador facultado por la accionante, dejando la



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL

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

deudora hipotecaria de cubrir sus amortizaciones regularmente; es incuestionable, por así haberse estipulado, la procedencia del vencimiento anticipado del contrato constitutivo de hipoteca.

Documental privada la antes citada, que no fue objetada por la parte demandada, dado que no hubo resistencia de su parte, al no contestar la demanda entablada en su contra, por lo tanto, es dable otorgarle valor probatorio como si hubiese sido reconocida expresamente, en términos de los artículos 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; dado que de ésta se observa, que la demandada dejó de realizar sus pagos desde el tres de octubre de dos mil veinte, habiendo transcurrido más de un pago vencido, asimismo se establece que efectivamente, la demandada adeuda la cantidad resultante de *****; siendo menester precisar que para efectos de establecer los intereses ordinarios y moratorios reclamados por la parte actora, el monto pecuniario que se desprende de la documental en comento, resulta precisa, en virtud de que se establecen los parámetros a la que fue liquidada, como lo son la tasa de interés y los periodos.

Atento a todo lo razonado, se arguye que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reza:

"...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..."*

V. Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por numeral 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercida por la demandante, moral ***** , ***** , por conducto de sus Apoderados legales, contra ***** , en su carácter de deudora hipotecaria, quien no opuso resistencia, como

tampoco realizó el pago requerido, no compareciendo a juicio, actualizándose por ende, la hipótesis legal del artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VI. Por tal motivo y en primer orden, se declara procedente la prestación reclamada con el inciso A), declarándose el vencimiento anticipado del **CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de **veintitrés de enero de dos mil catorce**, el cual consta en el instrumento notarial número *********, página **240**, de veintitrés de enero de dos mil catorce, pasado ante la fe del Licenciado *********, Notario Público Número Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Primera Demarcación Notarial de Cuernavaca, Morelos, relativa al **CONTRATO DE COMPRAVENTA y CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de **veintitrés de enero de dos mil catorce**, pasado ante la fe del Licenciado *********, Notario Público Número Nueve y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, celebrado por la moral *********, *********, por conducto de su apoderado legal y *********, en su carácter de deudora; escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio real *********, con fecha de registro diecisiete de enero de dos mil catorce.

VII. En consecuencia, por cuanto a la prestación marcada con el inciso **B)** del escrito inicial de demanda, teniendo que la demandada *********, en su carácter de deudora, fue la que contrajo el crédito hipotecario, es dable **condenarla** al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal, por la cantidad de *********, misma que se integra de los siguientes conceptos: la cantidad de ********* por concepto de capital exigible generado al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, deducido del estado de adeudo, en términos de los pactado en la Cláusula Primera del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**; La cantidad de *********, por concepto de capital vencido generado al día veinticuatro de



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

marzo de dos mil veintiuno, deducido del estado de adeudo, en términos de lo pactado en la Cláusula **SÉPTIMA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**.

VIII. Respecto a la prestación marcada con el inciso **C)**, se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ***** por concepto de intereses ordinarios al día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, deducido del Estado de cuenta que en original se exhibe conforme a lo pactado en la Cláusula **CUARTA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

IX. Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso **D)**, se condena a la demandada ***** , en su carácter de deudor hipotecaria, al pago de la cantidad de ***** , por concepto de **PRIMA DE SEGUROS**, generadas al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, conforme a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, base de la acción, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

X. De igual forma, por cuanto a la prestación marcada con el inciso **E)**, se condena a la parte demandada ***** , al pago de la cantidad de ***** , por concepto de intereses moratorios al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, en términos de la cláusula **QUINTA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

XI. Así también, por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **F)** se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ***** por concepto de Comisión por Autorización de Crédito

Diferida al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, de conformidad con la cláusula **TERCERA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

XII. Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso **G)**, en términos de la cláusula **TERCERA**, del contrato base de la acción, se condena a la demandada *********, en su carácter de deudora hipotecaria, al pago del I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado) por Comisión por Autorización de Crédito Diferida al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, por la cantidad de *********, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

XIII. En orden con lo anterior, por cuanto a la prestación marcada con el inciso **H)** del escrito inicial de demanda, de conformidad con lo dispuesto por el arábigo 158⁴ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a la demandada *********, en su calidad de deudora hipotecaria, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

Por último se le concede a la demandada *********, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá al remate del bien hipotecado, conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

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

RESUELVE:

⁴ ARTICULO 158.- 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 fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. La accionante, moral denominada ***** , ***** , por conducto de sus apoderados legales, ***** y/o ***** , acreditaron el ejercicio de la acción real que dedujo y la parte demandada ***** , no compareció a juicio.

TERCERO. Se declara el **VEINCIMIENTO ANTICIPADO DEL CRÉDITO del CONTRATO DE APERTURA SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, de veintitrés de enero de dos mil catorce, exhibido como base de la presente acción, en términos del Considerando **VI** de este fallo.

CUARTO. Se condena a ***** al pago de la cantidad que resulte por concepto de suerte principal, por la cantidad de ***** , misma que se integra de los siguientes conceptos: la cantidad de ***** por concepto de capital exigible generado al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, deducido del estado de adeudo, en términos de los pactado en la Cláusula Primera del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**; la cantidad de ***** , por concepto de capital vencido generado al día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, deducido del estado de adeudo, en términos de lo pactado en la Cláusula **SÉPTIMA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**.

QUINTO. Se condena a la demandada ***** , en su carácter de deudora hipotecaria, condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ***** , por concepto de intereses ordinarios al día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, conforme a lo pactado en la Cláusula **CUARTA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA**

HIPOTECARIA, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

SEXO. Se condena a la demandada *****, en su carácter de deudor hipotecaria, al pago de la cantidad de *****, por concepto de **PRIMA DE SEGUROS**, generadas al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, conforme a lo pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, base de la acción, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada *****, al pago de la cantidad de *****, por concepto de intereses moratorios al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, en términos de la cláusula **QUINTA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** más los que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO. Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ***** por concepto de Comisión por Autorización de Crédito Diferida al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, de conformidad con la cláusula **TERCERA** del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

NOVENO. Se condena a la demandada *****, en su carácter de deudora hipotecaria, al pago del I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado) por Comisión por Autorización de Crédito Diferida, al veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, por la cantidad de *****, más las que se sigan generando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que al efecto se formule.

EXP. NÚM. 294/2021

VS

ESPECIAL HIPOTECARIO
TERCERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PODER JUDICIAL

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

DÉCIMO. Se condena a la demandada, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria.

DÉCIMO PRIMERO. Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá al remate del bien hipotecado, conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

DÉCIMO SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **LUZ DE SELENE COLÍN MARTÍNEZ**, con quien actúa y da fe.