



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, a catorce **de enero de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **430/2017**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, en contra de *********, radicado en la **Tercera** Secretaría de este Juzgado, bajo los siguientes;

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con fecha **seis de noviembre de dos mil diecisiete**, registrado con el número de folio 1801, y con el número de cuenta 548 y que por turno correspondiera a este Juzgado, compareció ********* en su carácter de Apoderado legal de la moral denominada *********, demandando en la vía especial hipotecaria a *********, reclamándole las siguientes prestaciones:

"...**A**) Se demanda como SUERTE PRINCIPAL el pago de la cantidad de \$3,673,590.51 (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS 51/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes dos conceptos:

a).- La cantidad de \$3,652,358.94 (TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 94/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE, al día 14 de agosto de 2017, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y Grado de Preferencia y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

b).- La cantidad de \$21,231.57 (VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS 57/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL VENCIDO, al 14 de agosto de 2017, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y Grado de Preferencia y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

B) El pago de la cantidad de \$114,133.41 (CIENTO CATORCE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 41/100 M.N.), cantidad que CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados al 14 de agosto de 2017, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en las cláusulas Primera y Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

C) El pago de la cantidad de \$28.42 (VEINTIOCHO PESOS 42/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados al 14 de agosto de 2017, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en las cláusulas Primera y Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

D) El pago de la cantidad de \$597.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO, generadas al 14 de agosto de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula Quinta número I del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

E) El pago de la cantidad de \$95.52 (NOVENTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO, generadas al día 14 de agosto de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula Quinta número I del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

F) El pago de la cantidad de \$1,421.79 (UN MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN PESOS 79/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE SEGURO DE DESEMPLEO, generado al día 14 de agosto de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más lo que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

G) El pago de la cantidad de \$294.00 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE SEGURO DE INTERIORES, generado al día 14 de agosto de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más lo que se sigan



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

H) El pago de la cantidad de \$1,053.75 (UN MIL CINCUENTA Y TRES PESOS 75/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE SEGURO DE DAÑOS, generado al día 14 de agosto de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más lo que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

I) El pago de la cantidad de \$8,816.64 (OCHO MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS 64/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE SEGURO DE VIDA, generado al día 14 de agosto de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más lo que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

J) El pago de la cantidad de \$5,867.49 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 49/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR PAGO TARDÍO, generadas al día 14 de agosto de 2017, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más lo que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

K) La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción en términos de la cláusula Décima Sexta de dicho contrato.

L) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine, hasta su conclusión."

Basando sus pretensiones en los hechos que narrara en su escrito de demanda los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al caso.

2.- Por auto de **diez de noviembre de dos mil diecisiete**, se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose expedir la cédula hipotecaria en los términos que marca la ley de la materia, ordenándose asimismo, emplazar y correr traslado al demandado para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, contestara la demanda entablada en su contra, haciéndole de su conocimiento que a partir de la entrega de la cédula hipotecaria, quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deberían considerarse inmovilizados y formando parte de la finca; requiriéndole para que en el acto del emplazamiento indicara si era su deseo contraer la obligación de depositario judicial y en caso que no lo aceptaran se tendría a la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia que dicho depósito no faculta un lanzamiento; requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial, y toda vez que el domicilio del demandado se encuentra fuera de la jurisdicción de este juzgado, se ordenó girar el correspondiente exhorto para que se diera cumplimiento al emplazamiento ordenado. De igual forma, se tuvo por al promovente como perito valuator de su parte al ingeniero ***** , y se designó como perito del Juzgado al Arquitecto ***** , y se ordenó requerir a la parte demandada para que designara perito; aunado a ello, se mandó expedir por cuadruplicado cédula hipotecaria y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Entidad en donde se encuentre el bien inmueble hipotecado.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

3.- Mediante razón actuarial de falta de emplazamiento de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, la fedataria adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, hizo constar la imposibilidad que tuvo para emplazar al demandado en el domicilio proporcionado por el actor.

4.- En auto de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, se tuvo por proporcionado nuevo domicilio para emplazar al demandado, y se ordenó girar el exhorto correspondiente al Juez Civil en Turno de la Ciudad de México para su debido cumplimiento.

5.- Mediante razón actuarial de falta de emplazamiento de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, el fedatario adscrito al Juzgado Décimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, hizo constar que en el domicilio señalado por el actor no habita el demandado.

6.- El **nueve de noviembre de dos mil dieciocho**, se ordenó girar oficios de búsqueda del domicilio particular del demandado, en virtud de la razón de falta de emplazamiento de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho.

7.- Por auto de **diez de diciembre de dos mil dieciocho**, se tuvo al Director General de la Unidad Jurídica en Materia de Seguridad Pública, con el oficio de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, mediante el cual informó que en la base de datos de plataforma México, se encontró registro del domicilio del demandado, y se ordenó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

8.- Por autos de **diecisiete, veintiuno y veintidós de enero de dos mil diecinueve, y cuatro de junio de dos mil diecinueve**, se tuvo a las diversas autoridades informando a este juzgado que en sus bases de datos, no se encontró registro del domicilio del demandado.

9.- En auto de fecha **trece de junio de dos mil diecinueve**, se ordenó emplazar al demandado por edictos mediante su publicación por tres veces de tres en tres días en el Periódico "La Unión de Morelos" y/o "Diario de Morelos" a elección de la parte actora y en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, en términos del auto de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, asimismo, se ordenó hacer saber al demandado que deberá presentarse en un término de treinta días a partir de la fecha de la última publicación, a efecto de que conteste la demanda entablada en su contra, con la precisión de que quedaban en la secretaria a su disposición la copias de traslado de la demanda y sus anexos.

10.- Mediante auto de fecha **veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve**, se tuvo por **reconocida la personalidad de *******, como parte actora en el presente juicio, por virtud del contrato celebrado entre ***** , en su carácter de cedente, y ***** , en su carácter de cesionario, y se tuvo por reconocida la personalidad del promovente ***** , como Apoderado Legal de la cesionaria.

11.- En auto de **diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve**, se tuvieron por exhibidas las publicaciones de los



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

edictos ordenados en auto de trece de junio de dos mil diecinueve, los cuales se mandaron agregar a los presentes autos para los efectos legales a que haya lugar, y el **diecinueve de febrero de dos mil veinte**, se hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada *********, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se acusó su rebeldía, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le realizaran por Boletín Judicial y se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

12.- El **diez de marzo de dos mil veinte**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la presencia del apoderado legal de la parte actora, la incomparecencia de la parte demandada y de persona alguna que legalmente la represente no obstante de encontrarse debidamente notificada; por lo que se procedió a depurar el procedimiento, y se abrió el juicio a prueba por un plazo de cinco días comunes para ambas partes.

13.- Mediante auto de **trece de marzo de dos mil veinte**, se tuvieron por admitidos los medios de convicción ofrecidos de la parte actora, consistentes en CONFESIONAL a cargo del demandado, DOCUMENTALES PÚBLICAS, DOCUMENTALES PRIVADAS, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA; señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

14.- En diligencia de **nueve de septiembre de dos mil veinte**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes,

procediendo al desahogo de los medios de convicción ofrecidos por la parte actora, declarándose confeso fictamente al demandado ante su incomparecencia, y las pruebas documentales no requieren preparación especial, por lo que se procedió a abrir la etapa de alegatos, teniendo por perdido el derecho de las partes para hacer manifestación alguna al respecto; y en virtud de no existir cuestión pendiente por desahogar se ordenó turnar los autos a la vista de la Juzgadora para dictar la sentencia definitiva correspondiente.

15.- Por auto de **once de septiembre de dos mil veinte**, se dejó sin efecto legal alguno la citación para sentencia ordenada en auto de nueve de septiembre de dos mil veinte, para el efecto de que se agotara el emplazamiento en el domicilio que fue proporcionado por el Director General de la Unidad Jurídica en Materia de Seguridad Pública mediante oficio de fecha tres de diciembre de dos mil dieciocho, se hiciera del conocimiento del demandado del diverso auto de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, en el que se tuvo reconocida la personalidad de *********, como nueva parte actora, y se declaró sin efecto legal alguno y nulo todo lo actuado a partir del emplazamiento por edictos realizado al demandado.

16.- Mediante razón actuarial de falta de emplazamiento de fecha veintidós de abril de dos mil dieciocho, el fedatario adscrito al Juzgado de la Ciudad de México, hizo constar la imposibilidad que tuvo para emplazar al demandado en el domicilio ordenado, e hizo constar que en la colonia Industrial, no existe la calle con el nombre de Alfredo Robles.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

17.- En auto de fecha **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, se ordenó emplazar al demandado por edictos mediante su publicación por tres veces de tres en tres días en el Periódico "La Unión de Morelos" y/o "Diario de Morelos" a elección de la parte actora y en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, en términos del auto de fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, asimismo, se ordenó hacer saber al demandado que deberá presentarse en un término de treinta días a partir de la fecha de la última publicación, a efecto de que conteste la demanda entablada en su contra, con la precisión de que quedaban en la secretaria a su disposición la copias de traslado de la demanda y sus anexos.

18.- En auto de **treinta de julio de dos mil veintiuno**, se tuvieron por exhibidas las publicaciones de los edictos en el periódico "LA UNIÓN DE MORELOS" y en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal superior de Justicia en el Estado, ordenados en auto de veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, los cuales se mandaron glosar a los presentes autos para los efectos legales a que haya lugar, y el **uno de octubre de dos mil veintiuno**, se hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada *********, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se acusó su rebeldía, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le realizaran por Boletín Judicial y se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

19.- El **nueve de noviembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la

que se hizo constar la presencia del apoderado legal de la parte actora, la incomparecencia de la parte demandada y de persona alguna que legalmente la represente no obstante de encontrarse debidamente notificado; por lo que se procedió a depurar el procedimiento, y se abrió el juicio a prueba por un plazo de cinco días comunes para ambas partes.

20.- Mediante auto de **once de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvieron por admitidos los medios de convicción ofrecidos de la parte actora, consistentes en CONFESIONAL a cargo del demandado, DOCUMENTALES PÚBLICAS, DOCUMENTALES PRIVADAS, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA; señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

21.- En diligencia de **trece de diciembre de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la abogada patrono de la parte actora, la incomparecencia del demandado y de personal alguna que legalmente lo representara, procediendo al desahogo de los medios de convicción ofrecidos por la parte actora, declarándose confeso fictamente al demandado ante su incomparecencia, y las pruebas documentales no requieren preparación especial, por lo que se procedió a abrir la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la abogada patrono de la parte actora, se tuvo por perdido el derecho del demandado para hacer manifestación alguna; y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los autos a la vista de la Juzgadora para dictar la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

sentencia definitiva correspondiente, la cual se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en virtud de que el documento base de la acción consistente en escritura pública número ***** de fecha *****, se desprende que en la Cláusula Vigésima Novena, las partes se sometieron a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, México, o a los de la Ciudad de México, Distrito Federal o a los del lugar de firma del contrato, a elección de la parte actora, renunciando expresamente a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en el futuro, en virtud de su domicilio o de cualquier otra razón; por tanto, se han actualizado las hipótesis previstas en los numerales conforme a los artículos 18, 25, 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, amén de que la vía elegida es la correcta de acuerdo al artículo 623 del mismo ordenamiento legal invocado.

Asimismo éste Juzgado es competente en virtud de que mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a

partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ceso la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; además se ordenó que se siguiera con la tramitación de los asuntos previo (civil y mercantil) hasta su conclusión.

II.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta a la suscrito a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, que dispone 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.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

legitimación ad causam es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal de la parte actora, ***** quedo debidamente acreditada con las copias certificadas de la escritura pública número ***** , de fecha ***** (*Visible a foja 167 del expediente principal*), en la que consta el Poder General para pleitos y cobranzas otorgado por la moral actora ***** , por conducto de su Director General; por su parte la legitimación procesal pasiva del demandado, y sin que de autos se advierta que cuanta con alguna incapacidad legal para comparecer a juicio, la legitimación procesal pasiva del demandado quedó acreditada al haber sido debidamente emplazado a juicio y sin que de autos se advierta controversia alguna respecto de su capacidad de goce y ejercicio para comparecer a juicio; así que cuenta con legitimación procesal para poner en movimiento al órgano jurisdiccional y exigir el cumplimiento del contrato base de la acción, y la obligación del demandado de cumplir.

Por otra parte **la legitimación en la causa tanto de la**

parte actora como demandado, quedó debidamente acreditada con las escritura pública número ***** de fecha *****, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; en la que consta el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia**, que celebraron como acreedor *****, y por la otra *****, a quien en lo sucesivo se le denominó "PARTE ACREDITADA"; documento del cual se desprende que el demandado *****, **recibió en préstamo originariamente la cantidad de \$3,814,300.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, y sobre los cuales el demandado constituyó la hipoteca a favor del acreditante, que fue precisamente el inmueble identificado como *****, **CON LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SOBRE EL MISMO EXISTENTES (*****, con clave número *****, con superficie de SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:**

AL **NORESTE**, EN VEINTICINCO PUNTO VEINTIÚN METROS, CON LOTE DIECINUEVE.

AL **SURESTE**, EN TREINTA PUNTO CERO NUEVE METROS, CON LOTE TREINTA Y UNO.

AL **SUROESTE**, EN VEINTICINCO PUNTO VEINTE METROS, CON CALLE FRANCISCO VILLA.

AL **NOROESTE**, EN VEINTINUEVE PUNTO CUARENTA METROS, CON EL LOTE CERO OCHO.

Documentales públicas mencionadas con antelación, que no fueron objetadas o impugnadas por las partes por lo que de conformidad con los artículos 437 fracción I y 491 del Código Procesal Civil en vigor en la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Entidad se les concede valor probatorio; con lo que quedó acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, aunado a que el demandado fue debidamente emplazado a juicio, sin que se haya causado lesión alguna a su garantía de audiencia prevista en el artículo 8 Constitucional.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

"...LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados..."

De igual modo es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

"...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión

sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...”.

De la misma manera resulta aplicable la que se encuentra como Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pág. 351. Tesis de Jurisprudencia, que contiene el epígrafe y texto siguientes:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

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

Asimismo, mediante escritura pública número *****
de fecha ***** , pasada ante la Fe del Notario Público
número Veintidós de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, se



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

protocolizó el **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**, celebrado entre *****, en su carácter de cedente, y, *****, en su carácter de cesionaria, por lo que se le transmitieron a éste los derechos de cobro, derechos litigiosos y adjudicatarios derivados del contrato de crédito de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción, y que legitima a *****, para su cobro al demandado *****, dentro del presente juicio especial hipotecario.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Toda vez, que no se encuentran pendientes cuestiones incidentales que resolver, ni opuestas defensas y excepciones, se procede al estudio de la acción ejercitada; y tomando en cuenta que para que proceda la acción real hipotecaria, es preciso que el actor cumpla con diversos requisitos, como son entre otros, los dispuestos en el artículo 623 del Código Procesal Civil que establece 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, 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 vigente en el Estado.

Al respecto, el actor cumplió con estos requisitos, pues tramitó en esta vía el pago del crédito de la hipoteca que sobre el bien inmueble propiedad del demandado se constituyó, demostrando que el crédito otorgado al mismo y la garantía hipotecaria, consta en la escritura pública número ***** de fecha *****, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; en la que consta el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia.**

Documento al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor.

Por cuanto a los requisitos que establece el artículo 624 del mismo cuerpo de leyes que dispone que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley y que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y 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 a favor de tercero.

En este caso, encontramos de las constancias de autos, que el actor cumplimenta lo dispuesto por dicho



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

dispositivo, toda vez que exhibe como documentos base de sus acción de donde se deriva el crédito que se le otorgara al demandado, mediante ORIGINAL de la escritura pública número ***** de fecha *****, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; en la que consta el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia**; respecto del bien inmueble materia del presente juicio, documental que se encuentra inscrita ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, **bajo el número de folio electrónico *******, tal y como se puede apreciar de la boleta de inscripción visible a foja 44 del presente sumario.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie el actor refiere que el demandado dio motivo al vencimiento anticipado toda vez que *****, ha incumplido con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que no fue previsto en el **Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria**, pues se pactó como fecha de pago última el **cuatro de diciembre de dos mil treinta y cuatro, y el demandado dejó cubrir los pagos mensuales a los que se encontraba obligado**; en consecuencia, al haber pacto las partes en la cláusula Décima Sexta del contrato base de la acción, que se podría dar por vencido anticipadamente el contrato, por el incumplimiento en el pago de las mensualidades a que se obligó el demandado.

Lo anterior, lleva a considerar a la que resuelve, declarar procedente la acción ejercitada por el actor, como

consecuencia lógica de que el demandado no contestó la demanda instaurada en su contra ni hizo valer defensas y excepciones; por lo que, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito** que consta en la escritura pública número ********* de fecha *********, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; documental antes valorada, respecto del bien inmueble identificado como *********, **CON LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SOBRE EL MISMO EXISTENTES (*******, con clave número *********, con superficie de **SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS**, y las siguientes medidas y colindancias:

AL **NORESTE**, EN VEINTICINCO PUNTO VEINTIÚN METROS, CON LOTE DIECINUEVE.

AL **SURESTE**, EN TREINTA PUNTO CERO NUEVE METROS, CON LOTE TREINTA Y UNO.

AL **SUROESTE**, EN VEINTICINCO PUNTO VEINTE METROS, CON CALLE FRANCISCO VILLA.

AL **NOROESTE**, EN VEINTINUEVE PUNTO CUARENTA METROS, CON EL LOTE CERO OCHO.

Al encontrarse acreditado el incumplimiento del demandado por cuanto al pago de las obligaciones contraídas, en la forma y términos que se precisaron anteriormente y que se encuentran también descritos en el certificado de adeudos, los cuales se dan por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones.

Por otra parte, del estudio realizado a las constancias de autos, se advierte que el demandado *********, **no**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

contestó la demanda instaurada en su contra, ni hizo valer defensas y excepciones, además de no haber acreditado, que haya realizado pagos en la forma en que se pactaron, no obstante de tener la carga de la prueba; por lo que, con ello se demuestra el adeudo a cargo de *****, a favor del actor *****.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la tesis aislada que se localiza en la Época: Novena Época, Registro: 203017, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Tipo Tesis: Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: Tomo III, Marzo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o.28 K, Página 982, que al rubro y texto versa:

"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO Amparo directo 58/96. Alicia Mercedes Bonilla Morales y otro. 28 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, Tomo IV, tesis 305, página 205".

Lo anterior, lleva a considerar a la que resuelve, declarar procedente la acción ejercitada por la actora, como consecuencia lógica de que el demandado no contestó la demanda instaurada en su contra ni hizo valer defensas y excepciones; y de los Medios de convicción ofrecidos por la parte actora, confesional y documentales públicas se advierte el incumplimiento de las obligaciones

que contrajo el demandado, pues de la confesional ficta a cargo del demandado este admite haber celebrado el **Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria**, además de admitir que *****, es cesionaria de *****, que omitió cumplir con sus obligaciones de pago en los términos que se obligó en el contrato, y que posterior al 14 de agosto de 2017 ha omitido hacer pagos al crédito.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno atento a lo que dispone el artículo 404 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y con la que se acredita, como se ha señalado con antelación, el adeudo del demandado *****, con la actora *****.

Por consiguiente, se condena al demandado *****, al pago de la cantidad de **\$3,673,590.51 (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS 51/100 M.N.), por concepto de suerte principal**, derivados del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, contenido en la escritura pública número ***** de fecha *****, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

Además, apareciendo que las partes en las cláusulas primera y quinta del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, pactaron el pago de los **intereses ordinarios a razón del 10.55% anual**, **se condena al demandado al pago de los intereses ordinarios** pactados **a razón del 10.55% anual**,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

los que de acuerdo al certificado de adeudos realizado por el contador público facultado, ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$114,133.41 (CIENTO CATORCE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 41/100 M.N.)**, condenándose al demandado al pago de dicha cantidad, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en las cláusulas antes mencionadas.

De igual manera, apareciendo que las partes en las cláusulas primera y quinta del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, pactaron el pago de los **intereses moratorios a razón de multiplicar por 2 la tasa de interés ordinaria; se condena al demandado al pago de los intereses ordinarios** pactados **a razón de multiplicar por 2 la tasa de interés ordinaria**, los que de acuerdo al certificado de adeudos realizado por el contador público facultado, ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$28.42 (VEINTIOCHO PESOS 42/100 M.N.)**, condenándose al demandado al pago de dicha cantidad, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en las cláusulas antes mencionadas.

Así también, advirtiéndose que las partes en la cláusula quinta I, del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**,

pactaron el pago de una **comisión por concepto de administración del crédito; se condena al demandado al pago de la comisión por concepto de administración del crédito,** pactado a razón de **\$199.00 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.), mensuales**, los que de acuerdo al certificado de adeudos realizado por el contador público facultado, ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$597.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), condenándose al demandado al pago de dicha cantidad;** más las que se sigan venciendo hasta la conclusión del juicio, en términos de la cláusula mencionada.

De la misma manera, observándose que las partes en la cláusula quinta fracción I del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, pactaron el pago de **IVA de comisiones por concepto de administración del crédito; se condena al demandado al pago del IVA de comisiones por concepto de administración del crédito, de manera mensual**, los que de acuerdo al certificado de adeudos realizado por el contador público facultado, ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$95.52 (NOVENTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.), condenándose al demandado al pago de dicha cantidad;** más las que se sigan venciendo hasta la conclusión del juicio, en términos de la cláusula mencionada.

Ahora bien, es cierto que la parte actora, de acuerdo al escrito inicial, solicita en las pretensiones marcadas con los incisos del F) al I), el pago de determinadas cantidades, por concepto de seguro de desempleo, seguro de interiores,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

seguro de daños y seguro de vida, sin especificar en qué cláusula del contrato base de la acción fue pactado, no obstante lo anterior, en el apartado de hechos del mismo escrito en el numeral VII, citó *"en la cláusula DECIMA CUARTA del contrato base, se establecieron los seguros que deberían cubrir y que tendría el demandado, en los términos estipulados en la misma cláusula, mismo que en este espacio doy por reproducida como si a la letra se insertare, en obvio de repeticiones"*.

En ese sentido se tiene que, la cláusula décima cuarta del contrato base de la acción, menciona los seguros obligatorios, en el sentido que la **parte acreditada se obliga a contratar** los siguientes seguros: seguro de vida, seguro que cubra los daños que pueda sufrir el inmueble hipotecado; de igual forma en la misma cláusula, establece en el 1.2 alternativas para la contratación de seguro, refiriendo primero que los seguros podrán ser contratados por la parte acreditada a su elección, dando otra opción, esto es, que los seguros podrán ser contratados por la institución por cuenta de la parte acreditada; y que en caso de que la parte acreditada no acredite a satisfacción de la institución haber contratados los seguros, o que no cumplan los requisitos que le fueron señalados para ello, **la parte acreditada instruye irrevocablemente a la institución para que este por cuenta del acreditado, contrate los seguros, y pague las primas derivadas de la contratación de los seguros**, conjuntamente con el pago de las amortizaciones de principal del crédito.

Es cierto, el certificado de adeudo establece los conceptos que reclama la parte actora en el escrito inicial, precisados en los incisos ya mencionados, empero aun

cuando se considere que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución bancaria en el juicio especial hipotecario sólo constituye documento probatorio para acreditar saldos a cargo de los deudores, es menester que en el mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar, se asiente el procedimiento que llevó a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, **con base en las fórmulas establecidas en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial**, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los intereses reclamados, porque sólo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de combatir dicho procedimiento; luego entonces, si bien en el certificado contable se hace una tabulación del adeudo por los seguros mencionados, pero dicho certificado no establece cual fue su base para determinar el adeudo, que a diferencia de los intereses ordinarios y moratorios se encuentra establecidos en la escritura correspondiente, ya que en el mencionado documento base de la acción solo se menciona que se debía hacer contratación de seguros, por otra parte, del escrito de demanda no se advierte que la parte actora haya mencionado como fueron contratados los seguros y cuáles fueron las cantidades establecidas; ni tampoco de la prueba confesional ficta celebrada en autos, a cargo de la parte demandada, no le fue extraída tal información al desahogarse la misma.

En tales condiciones atento en lo dispuesto por los ordinales 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor, no basta exclusivamente el pacto referente a la contratación de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

seguros que facultó la demandada a la parte actora, sino que ésta última tiene la obligación de acreditar plenamente que efectivamente realizó dicha contratación y exhibir los documentos que lo avalen, para que estos fueran la base de la certificación contable de adeudo; hipótesis que no acontece en el caso concreto, al haber omitido presentar medios de convicción para acreditar que efectivamente contrató tal póliza y que se hubiere cubierto el pago oportuno que ahora reclama, no obstante la carga probatoria impuesta en los ordinales 384 y 386 citados, toda vez que la cláusula de mérito establece derechos y obligaciones recíprocas y bilaterales, por ende, es menester que para su procedencia, quien exige al otro el cumplimiento de sus obligaciones, debe demostrar que previamente a ello, cumplió con las que estuvieron a su cargo, lo cual no acontece en la presente hipótesis; acorde a los razonamientos anteriores, es de concluirse que resulta infundada la prestación de referencia; en consecuencia se absuelve a los demandados de éste concepto.

Ahora bien, respecto de la prestación reclamada en el inciso **J)**, relativa al pago por concepto de **comisión por pago tardío**; se **absuelve** al demandado ***** del pago de dicha prestación, en virtud de que, por concepto de mora o retardo en los pagos a los que se obligó el demandado en el contrato de crédito hipotecario base de la acción, **ya se le condenó en esta sentencia al pago de los intereses moratorios**; por ende, el pago por concepto de comisión por pago tardío, **constituiría una doble condena por el mismo hecho generador de mora**; doble condena que se encuentra prohibida y limitada inclusive por el Banco de México, en la Circular 22/2010, de 26 de julio de 2010, dirigida a las

instituciones de crédito, que establece las prohibiciones y límites al cobro de comisiones, de la siguiente manera: *“LIMITACIONES Y PROHIBICIONES AL COBRO DE COMISIONES EN OPERACIONES DE CREDITO Las Entidades Financieras no podrán cobrar Comisiones: ...d) Por pago tardío de un Crédito, no pago o cualquier otro concepto equivalente, cuando se cobren intereses moratorios durante el mismo período”*.

En virtud de serle adversa la presente sentencia al demandado, se le condena al pago de gastos y costas que la presente instancia ha originado, en términos de lo dispuesto por los artículos 156 y 158 de la Ley adjetiva Civil, prestación reclama en el inciso **L**).

Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fue condenado dentro del plazo concedido, se procederá al trance y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

Por lo expuesto y fundado, además de los dispositivos invocados, en los artículos 1º, 3º, 96 fracción IV, 105, 106, 107, 623, 624, 633 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

PRIMERO.- Este Juzgado ha sido competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida ha sido la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *****, probó la acción deducida en contra de *****, quien no contestó la demanda instaurada en su contra, ni opuso defensas y excepciones; siguiéndose el juicio en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito que consta en la escritura pública número ***** de fecha *****, pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; documental antes valorada, respecto del bien inmueble identificado como *****, **CON LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SOBRE EL MISMO EXISTENTES (*****, con clave número *****, con superficie de SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:**

AL **NORESTE**, EN VEINTICINCO PUNTO VEINTIÚN METROS, CON LOTE DIECINUEVE.

AL **SURESTE**, EN TREINTA PUNTO CERO NUEVE METROS, CON LOTE TREINTA Y UNO.

AL **SUROESTE**, EN VEINTICINCO PUNTO VEINTE METROS, CON CALLE FRANCISCO VILLA.

AL **NOROESTE**, EN VEINTINUEVE PUNTO CUARENTA METROS, CON EL LOTE CERO OCHO.

CUARTO.- Se condena al demandado *****, al pago de la cantidad de **\$3,673,590.51 (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS**

51/100 M.N.), **por concepto de suerte principal**, derivados del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia**, contenido en la escritura pública número ***** de fecha ***** , pasada ante la Fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

QUINTO.- Se condena al demandado ***** al pago de los **intereses ordinarios a razón del 10.55% anual**, los que ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$114,133.41 (CIENTO CATORCE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS 41/100 M.N.)**, condenándose al demandado al pago de dicha cantidad, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en las cláusulas antes mencionadas.

SEXTO.- Se condena al demandado ***** al pago de los **intereses moratorios a razón de multiplicar por 2 la tasa de interés ordinaria**; los que ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$28.42 (VEINTIOCHO PESOS 42/100 M.N.)**, condenándose al demandado al pago de dicha cantidad, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en las cláusulas antes mencionadas.

SÉPTIMO.- Se condena al demandado ***** al



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pago de la **comisión por concepto de administración del crédito a razón de \$199.00 (CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.), mensuales**, los que ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$597.00 (QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**, **condenándose al demandado al pago de dicha cantidad**, más las que se sigan venciendo hasta la conclusión del juicio, en términos de la cláusula quinta fracción I. del contrato base de la acción.

OCTAVO.- Se condena al demandado ***** al pago de **IVA de comisiones por concepto de administración del crédito de manera mensual**, los que de acuerdo al certificado de adeudos realizado por el contador público facultado, ascienden al día catorce de agosto de dos mil diecisiete, a la cantidad de **\$95.52 (NOVENTA Y CINCO PESOS 52/100 M.N.)**, **condenándose al demandado al pago de dicha cantidad**, más las que se sigan venciendo hasta la conclusión del juicio, en términos de la cláusula quinta fracción I, del contrato base de la acción.

NOVENO.- Se **absuelve** al demandado ***** , del pago de las pretensiones marcadas con los incisos del F) al I), del escrito de demanda, por concepto de seguro de desempleo, seguro de interiores, seguro de daños y seguro de vida; lo anterior, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

DÉCIMO.- Se **absuelve** al demandado ***** , del pago de la prestación marcada con el inciso **J)**, relativa al pago por concepto de **comisión por pago tardío**, en virtud de los razonamientos lógico-jurídicos expuestos en la parte

considerativa de la presente resolución.

DÉCIMO PRIMERO.- Se condena al demandado *********, al pago de gastos y costas que la presente instancia ha originado, en términos de lo dispuesto por los artículos 156 y 158, de la Ley adjetiva Civil, prestación reclama en el inciso **L**).

DÉCIMO SEGUNDO.- Se concede al demandado un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fue condenado dentro del plazo concedido, se procederá al trance y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

DÉCIMO TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada ELVIRA GONZÁLES AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la **Tercera Secretario** de Acuerdos, **Licenciada MARÍA DEL CARMEN AQUINO SUREZ**, con quien actúa y da fe. EGA/nmdg

La presente foja y firmas contenidas en la misma, forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada el catorce de enero de dos mil veintidós, en el expediente **430/2017**, relativo al Juicio ESPECIAL HIPOTECARIO, promovido por *********, en contra de *********, radicado en la Tercera secretaria del Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer distrito Judicial en el Estado de Morelos.- Conste.