

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PUBLICADA EL 24/02/2022**

**Puente de Ixtla, Morelos a veintitrés de febrero de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **216/2020-2<sup>a</sup>**, relativos al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los Licenciados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderados Legales de **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, bajo los siguientes;

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

**1.** Mediante escrito presentado el día ocho de septiembre de dos mil veinte ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, al cual recayera el folio 249/2020, comparecieron los licenciados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderados Legales de **\*\*\*\*\***, demandando en la Vía Especial Hipotecaria a **\*\*\*\*\***, reclamándole las siguientes prestaciones:

*“...A) Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte **\*\*\*\*\*** a la hoy demandada **\*\*\*\*\***, que se hizo constar en escritura pública número **\*\*\*\*\*** de fecha **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe del*

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número **DOS** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, documental que se anexa a la presente como **ANEXO 2**,. Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*; Documental Pública cuyo **PRIMER TESTIMONIO** se acompaña a la presente dentro de los **ANEXOS** de dicha escritura; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la **Cláusula Décima Séptima** del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

**B)** El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*/100 M.N.) en concepto de Saldo de **CAPITAL VENCIDO DEL CRÉDITO** otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante desde el día \*\*\*\*\*, acreditado por el Estado de Cuenta emitido y certificado por funcionario autorizado para ello, **C.P.** \*\*\*\*\*, con número de cédula profesional \*\*\*\*\*, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de cuenta que en original acompaño a la presente como **ANEXO 3**; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de los estipulado por el artículo \*\*\*\*\* de

la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA QUINTA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción..

C) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M. N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del día \*\*\*\*\*, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

D) El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M.N.) cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE \*\*\*\*\*** generados a partir del \*\*\*\*\* y hasta el \*\*\*\*\*, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA** del \*\*\*\*\*, el cual se exhibe como documento base de la acción.

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**E)** El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M.N.) cantidad que se reclama por concepto de **CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA, generados** a partir del \*\*\*\*\* y hasta el \*\*\*\*\*, tal y como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama **EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA**, del \*\*\*\*\*, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**F)** El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados del día \*\*\*\*\* hasta el día \*\*\*\*\*, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA**, del \*\*\*\*\*, el cual se exhibe como documento base de la acción.

**G)** Ejecución y Entrega de la garantía hipotecaria consignada en la **CLAUSULA FINANCIERA DÉCIMA CUARTA** del Contrato Base de la Acción, para que con el producto del remate se paguen los adeudos a nuestra representada.

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

***H)** El pago de los gastos y costas que la tramitación del presente juicio origine.*

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

**2.** Por auto de **siete de octubre de dos mil veinte**, posterior a subsanar la prevención decretada en autos, se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose expedir por cuadruplicado la cédula hipotecaria en los términos que marca la ley de la materia, ordenándose asimismo, emplazar y correr traslado a la demandada 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 término de **TRES DÍAS** indicara si era su deseo contraer o no la obligación de depositario judicial; teniendo por señalado los Estrados de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, autorizando a las personas que señala y por designado como abogado patrono al profesionista propuesto; así mismo, a partir de dicho auto, se ordenó

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

subir al Sistema Electrónico de Autoconsulta de Expedientes (SEAE) del Poder Judicial del Estado de Morelos, únicamente las resoluciones no personales que se dicten en el presente juicio, a efecto de que puedan ser consultados electrónicamente sin constituir este un medio de notificación.

Mediante oficio 919/2020 de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte se ordenó al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la inscripción de la Cedula Hipotecaria; así las cosas, mediante auto de veinticuatro de febrero de dos mil veinti\*\*\*\*\*, se tuvo por presentada a la Licenciada HUITZEL ROMAN GONZÁLEZ, Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el oficio ISRyC/DJ/0113/2021 de dieciocho de febrero de dos mil veinti\*\*\*\*\*, informando el cumplimiento dado a lo ordenado en el auto de admisión, comunicando que al margen del registro del inmueble que obra inscrito el folio real proporcionado, dicha Institución procedió a realizar la inscripción de la Cedula Hipotecaria, quedando asentado en el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\*del Sistema Integral de Gestión Registral “SIGER”.

En auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, y ante la falta de emplazamiento a la demandada, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil competente de Primera Instancia de la Ciudad de México, a fin de poder emplazarla en domicilio diverso.

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

Mediante auto de diecisiete de mayo de dos mil veinti\*\*\*\*\*, y ante la imposibilidad de emplazar a la demandada, se ordenó girar atentos oficios a diversas instituciones, para que en auxilio de este Juzgado informaran si cuentan con registro alg\*\*\*\*\* del domicilio de la parte demandada \*\*\*\*\*, concediéndoles a dichas autoridades un plazo legal de **CINCO DÍAS**, para tal efecto; teniendo a la parte actora, exhibiendo los acuses correspondientes mediante auto de nueve de junio de dos mil veinti\*\*\*\*\*.

Así mismo, en diversos autos de once, catorce y diecisiete de junio de dos mil veinti\*\*\*\*\*, se tuvo a diversas Instituciones informando que no se localizó registro de domicilio de la demandada. Así las cosas, y por las razones expuestas en el auto de \*\*\*\*\* de julio de dos mil veinti\*\*\*\*\*, se ordenó de nueva cuenta girar atento exhorto al Juez Civil Competente de la Ciudad de México, para dar cumplimiento al auto de siete de octubre de dos mil veinte.

**3.** Mediante diligencia de **catorce de enero de dos mil veintidós**, en el domicilio señalado por la parte actora, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada \*\*\*\*\*.

**4.** A través de auto de **diecisiete de febrero de dos mil veintidós**, previa certificación que antecede se tuvo por acusada la rebeldía en la que incurriera la demandada \*\*\*\*\*, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, se le tuvo por perdido el derecho que se le concedió para tal efecto, y

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

por presumidos los hechos de la demanda que dejo de contestar, en consecuencia se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante el Boletín Judicial y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos y con fundamento del artículo 632 del Código Procesal Civil en Vigor, se mandó turnar los autos para dictar la sentencia correspondiente, la cual se pronuncia al tenor de las siguientes:

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

### **I. COMPETENCIA.**

Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en virtud de que en documento base de la acción consistente en escritura pública número *escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\**, pasada ante la fe del **Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número **DOS** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, precisamente en el capítulo de CLÁUSULAS COMUNES O NO FINANCIERAS, en la Cláusula **VIGÉSIMA OCTAVA** denominada **“INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN”** establecieron que para todo lo relacionado con el cumplimiento e interpretación del contrato, *las partes se sometieron a las leyes y tribunales competentes en el*



*lugar donde se ubique el inmueble objeto de la escritura a elección de la parte actora, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por cualquier 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.*

## **II. VÍA.**

La vía elegida por la actora es la apropiada, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo **623** del Código Procesal Civil, que señala que se tramitarán 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.

## **III. 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 al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, dispone que habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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 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.

Sirve de sustento a lo esgrimido con antelación, el criterio de la Segunda Sala del Máximo Tribunal Mexicano, que es de la literalidad siguiente:

**Época: Novena Época**  
**Registro: 196956**  
**Instancia: Segunda Sala**  
**Tipo de Tesis: Jurisprudencia**  
**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.

En esa guisa tenemos que la legitimación procesal de la parte actora \*\*\*\*\* quedó colmada, toda vez que quien incoó el presente juicio fueron \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderados legales de aquella, lo que acreditaron el exhibir copia certificada de escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la Fe del Notario Público

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

número **cuarenta y cuatro** del Estado de México, en cuya cláusula **DÉCIMA SEXTA** consta el Poder General para Pleitos y Cobranzas que les otorgó la referida Institución, por lo que es evidente que tienen la legitimación para poner en movimiento al órgano jurisdiccional a nombre de la mencionada Institución de crédito.

Por cuanto a la legitimación procesal de la demandada **\*\*\*\*\***, de autos se advierte que fue emplazada a juicio y al no comparecer dentro del plazo legal, se declaró su contumacia, sin que de autos se desprenda medio de convicción o dato que desacredite su capacidad de ejercicio para afrontar el juicio incoado en su contra.

Respecto a la **legitimación en la causa tanto de la parte actora como demandada**, quedó debidamente acreditada con la *escritura pública número \*\*\*\*\**, *Volumen \*\*\*\*\**, *Página \*\*\*\*\**, *de fecha \*\*\*\*\**, *pasada ante la fe del **Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA***, *Notario Público Titular de la Notaria Pública Número **DOS** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos*; que contiene, entre otros, el **\*\*\*\*\***, que celebraron como acreedor **\*\*\*\*\***, por conducto de sus representantes legales y por la otra **\*\*\*\*\***, que fue destinado para la adquisición del inmueble sobre el cual el hoy accionante constituyó la hipoteca, que fue precisamente **EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO**

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**PREDIO NUMERO \*\*\*\*\* , ubicado en el NUMERO \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) HOY \*\*\*\*\* GUION \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), DE LA CALLE \*\*\*\*\* , COLONIA \*\*\*\*\* , EN \*\*\*\*\* , MORELOS.**

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 Entidad, se les concede valor probatorio pleno.

#### **IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.**

Siendo que la demandada no compareció a juicio a oponer excepciones y que no se existen pendientes cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de fondo de la acción ejercitada.

En suma, la actora \*\*\*\*\* , hace valer la acción hipotecaria contra la Ciudadana \*\*\*\*\* , con base en el \*\*\*\*\* que celebraron con fecha \*\*\*\*\* , argumentando que la demandada incurrió en mora a partir del cuatro de noviembre de dos mil diecinueve.

En ese tenor es importante señalar que el dispositivo **623** del Código Procesal Civil que establece, 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

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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 23\*\*\*\*\* del Código Civil vigente en el Estado.

Por su parte el artículo **624** del mismo cuerpo de leyes dispone que para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse como requisitos:

- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía.
- Que sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley.

De igual forma precisa esta disposición que 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

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

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 la actora **\*\*\*\*\***, acredita ***que el crédito que reclama consta en primer testimonio de la escritura pública y está debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad***, toda vez que exhibió, como documento base de su acción, el **ORIGINAL del Primer Testimonio** de la escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, página **\*\*\*\*\***, de fecha **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, de la que se desprende que la actora, por conducto de sus representantes legales, y la demandada **\*\*\*\*\***, celebraron **\*\*\*\*\***, crédito cuya garantía lo es la heredad 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 inmobiliario \*\*\*\*\***, tal y como se puede apreciar de las anotaciones marginales del primer testimonio que corre glosado en autos.

Por cuanto al segundo de los requisitos, consistente en ***que el crédito sea de plazo cumplido***,

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

***o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley***, el apoderado legal de la actora refiere que la demandada \*\*\*\*\* ha incurrido en mora a partir del ***cuatro de noviembre de dos mil diecinueve***, al haber dejado de pagar desde ***el tres de noviembre de dos mil diecinueve***.

Ahora bien, de la lectura del básico de la acción se puede apreciar en la cláusula **DÉCIMA SÉPTIMA**, las partes establecieron que el banco se reservaba la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo del contrato, fijado en la cláusula plazo del contrato **(cláusula financiera cuarta)**, entre otras hipótesis, en el caso de que acreditado faltare al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato, entre ellas *si se deja de efectuar en forma total \*\*\*\*\* o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al contrato mencionado, sean éstos de capital, intereses, comisiones, gastos u otros accesorios*.

A fin de acreditar la mora en que incurrió la demandada; la parte actora exhibió **el Estado De Adeudo Certificado** respecto de la demandada \*\*\*\*\* , expedido por el Licenciado en Contaduría \*\*\*\*\* , contador debidamente facultado por la institución financiera denominada \*\*\*\*\* , fechado el \*\*\*\*\* , en el que hace constar los importes pendientes de pago por la aquí demandada respecto de la escritura número escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen \*\*\*\*\* , página \*\*\*\*\* , de



“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, en el que explica que desde el **tres de noviembre del año dos mil diecinueve** la referida demandada ***dejó de efectuar el pago mensual convenido con la parte actora, y se da por vencido el plazo del crédito a partir del cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, de conformidad con lo pactado y estipulado en la cláusula DECIMA SÉPTIMA , inciso a) del Contrato Base de la Acción,*** lo que ha propiciado que se genere un adeudo hasta el \*\*\*\*\*, por concepto de *saldo de capital vencido, intereses ordinarios, \*\*\*\*\* comisión por autorización del crédito diferida e intereses moratorios que se han originado partir del cuatro de noviembre de dos mil diecinueve*, cantidades cuya cuantificación y desglose justifica en las cláusulas financieras ***primera, séptima, octava, decima primera, decima sexta y vigésima*** del basal de la acción, documento al que se le otorga valor probatorio en términos de los numerales **448, 449 y 490** de la ley procesal de la materia, mismo que constituye un documento privado que no fue objeto de impugnación, mismo que reúne los requisitos del ordinal \*\*\*\*\* de la Ley de instituciones de crédito, en virtud de que fue emitido por contador facultado por la institución financiera \*\*\*\*\*, y quien detallada en el **Estado de Adeudo Certificado** mencionado, la fecha en que se otorgó el crédito, las fechas en que dejó de

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

pagarse y los conceptos generados por el vencimiento de los pagos a cargo de la parte demandada, estableciendo cantidades, montos y los porcentajes conforme a lo pactado en el basal de la acción.

A la luz del estado de adeudo aludido, puede afirmarse que la demandada ha omitido el pago de los conceptos que se obligó a realizar en términos del básico de la acción, en tal virtud, y siendo que el **\*\*\*\*\***, es el medio de prueba idóneo para acreditar a lo que se obligó la demandada **\*\*\*\*\*** y siendo que ésta no compareció a juicio a oponer excepciones ni durante el juicio probó estar al corriente de los pagos a que se constriñó en el referido contrato, puede aseverarse que ha quedado acreditado el incumplimiento que le atribuye la parte actora.

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice:

**Época: Novena Época**  
**Registro: 203017**  
**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**  
**PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.**

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Con base en todo lo anterior, es evidente que se ha actualizado la hipótesis prevista en la cláusula

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**DÉCIMA SÉPTIMA**, inciso **a)** del contrato base de la acción que nos ocupa, y en consecuencia resulta procedente el vencimiento anticipado de dicho contrato, así como **el ejercicio de la Acción Real Hipotecaria ejercitada.**

Por lo tanto, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario** que consta en la escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, página **\*\*\*\*\***, de fecha **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, respecto del **INMUEBLE IDENTIFICADO COMO PREDIO NUMERO \*\*\*\*\***, ubicado en el **NUMERO \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) HOY \*\*\*\*\* GUION \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), DE LA CALLE \*\*\*\*\***, **COLONIA \*\*\*\*\***, **EN \*\*\*\*\***, **MORELOS.**

En consecuencia, se declara procedente la **Acción Real Hipotecaria** hecha valer por **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***.

Bajo la premisa que precede, por cuanto a la prestación identificada con el inciso **A)** **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario** que consta en la escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, página **\*\*\*\*\***, de fecha **\*\*\*\*\***, pasada ante la fe del

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, que contiene el **\*\*\*\*\***, respecto del **INMUEBLE IDENTIFICADO COMO PREDIO NUMERO \*\*\*\*\***, ubicado en el **NUMERO \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)** HOY **\*\*\*\*\* GUION \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)**, DE LA CALLE **\*\*\*\*\***, COLONIA **\*\*\*\*\***, EN **\*\*\*\*\***, MORELOS.

Por cuanto a la prestación identificada con el inciso **B)** con fundamento en el artículo **1692** del Código Civil en relación a la cláusula **PRIMERA** del contrato basal y al **Estado De Cuenta Certificado** correspondiente, se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*/100 M.N.)** en concepto de Saldo de **CAPITAL DEL CRÉDITO VENCIDO POR ANTICIPADO, (SUERTE PRINCIPAL)** atendiendo al adeudo que presenta desde el mes **de noviembre de dos mil diecinueve, incurriendo en mora según el basal de la acción el cuatro de noviembre de dos mil diecinueve.**

Respecto a la pretensión identificada con el inciso **C)**, toda vez que en la cláusula **SÉPTIMA** de **LAS CLAUSULAS FINANCIERAS** del **\*\*\*\*\*** de **\*\*\*\*\***, que las partes pactaron el pago de los **INTERESES ORDINARIOS**, a razón de una tasa anualizada del **10.65 % diez punto sesenta y cinco por ciento** del primer pago mensual hasta el último,

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

siendo un total de doscientos cuarenta pagos mensuales, los que se calcularan dividiendo la TASA DE INTERÉS ORDINARIA entre la base de 360 trescientos sesenta días por año y multiplicando el resultado por 30.40 \*\*\*\*\* punto cuarenta y se causarán sobre saldos insolutos; con fundamento en el artículo **1692** del Código Civil, **se condena a la demandada \*\*\*\*\*** al pago de los **INTERESES ORDINARIOS**, por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M. N.), la cual está desglosada en el Estado de Cuenta Certificado**, mismo que ya fue valorado y que se calculó bajo los parámetros financieros descritos, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

Asimismo, por cuanto a la exigencia marcada con la letra **D)**, ante lo convenido en la cláusula **DÉCIMA SEXTA de las Clausulas Financieras \*\*\*\*\*** de \*\*\*\*\* , donde se advierte que la demandada instruyó a la parte actora \*\*\*\*\* , para contratar a su nombre y por su cuenta **SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE DAÑOS**, los cuales deben estar vigentes mientras permanezca insoluto el crédito, lo cual quedó acreditado con la carta de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* y su anexo donde la demandada se obligó al pago de los seguros mencionados, dichos documentos están engrosados al *basal de la acción* mismo que ya fue

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

valorado, por lo que al advertirse el pacto de aquella obligación, además de acreditada la contratación de los seguros referidos, y en la especie que el crédito esta sin saldarse por la parte demandada, **se condena** a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\*\*\*\*\***(**\*\*\*\*\*/100 M.N.**) *cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE \*\*\*\*\*** más lo que se siga generando hasta la total solución del presente asunto*, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada, lo anterior en apego a los dispositivos **110**, **\*\*\*\*\*2** y **\*\*\*\*\*5** de la ley procesal civil

Por cuanto hace a la pretensión marcada con el inciso **E)** del escrito inicial de demanda consistente en el pago de la **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA**, pactado en la cláusula **DÉCIMA PRIMERA** de las **CLAUSULAS FINANCIERAS** del **\*\*\*\*\*** de **\*\*\*\*\***, la citada clausula estableció que aquella comisión *debe ser liquidada conjuntamente con el importe de los pagos mensuales que se deban cubrir en la fecha de pago de cada \*\*\*\*\* de los PAGOS MENSUALES la que se pagará mientras esté vigente el crédito*; dado el **vencimiento anticipado del crédito y las mensualidades reportadas como vencidas** en el estado de adeudo certificado, **se condena a la demandada \*\*\*\*\*** al pago de la **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO**

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**DIFERIDA**, a razón de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.) por cada mensualidad vencida mientras estuvo vigente el crédito, monto de dicha prestación, que sumado mensualmente asciende a la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M.N.), en la inteligencia de que la misma se cuantificó en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula ya trascrita, por lo que no siendo el crédito vigente y liquidable en mensualidades, la comisión mencionada queda restringida al pago ya cuantificado, lo anterior de conformidad con los arábigos **110**, \*\*\*\*\***2** y \*\*\*\*\***5** de la ley adjetiva civil.

En lo que corresponde, a la pretensión marcada con el inciso **F)** del escrito inicial de demanda consistente en el pago de los **INTERESES MORATORIOS**, que se estipuló en la **CLÁUSULA OCTAVA** de las **CLAUSULAS FINANCIERAS** del \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* , en dicha cláusula las partes fijaron que el interés moratorio se establecía *a razón de una tasa anual que resulte de multiplicar por dos la tasa de interés ordinaria que se obtenga conforme a la cláusula de TASA DE INTERÉS ORDINARIA que antecede, los que se calcularán sobre la base de trescientos sesenta días por año y se causarán sobre saldos vencidos por los días efectivamente transcurridos;* por lo tanto al haberse declarado el **vencimiento anticipado del crédito; se condena a la demandada \*\*\*\*\*** al pago de los **INTERESES MORATORIOS**, por la cantidad de \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/100

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

**M.N.)**, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

Por cuanto a la pretensión reclamada en el inciso **G)**, en caso de que la demandada \*\*\*\*\* no de cumplimiento a las prestaciones a que fue condenada, dentro del plazo concedido, procédase al remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

Por último, en cuanto a la pretensión reclamada bajo el inciso **H)**, en virtud de serle adversa la presente sentencia a la demandada \*\*\*\*\*, se le condena al **pago de gastos y costas** que la presente instancia ha originado, en términos de lo dispuesto por los artículos \*\*\*\*\***6** y \*\*\*\*\***8** de la Ley adjetiva Civil.

#### **V.- EJECUCIÓN.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se concede a la demandada \*\*\*\*\* un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento a las prestaciones a que fue condenada en la misma.



*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

En caso de que la \*\*\*\*\* no de cumplimiento a las prestaciones a que fue condenada, dentro del plazo concedido, en apego al ordinal **633** de la Ley Procesal de la materia, procédase al 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 y 107** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ha sido competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida ha sido la correcta.

**SEGUNDO:** La parte actora \*\*\*\*\*, **por conducto de sus apoderados legales Licenciados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, 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.

**TERCERO: SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO** que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, página

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

\*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, que contiene el \*\*\*\*\*, documental antes valorada, respecto del bien inmueble que constituye **la garantía del crédito**, mismo que se identifica como **PREDIO NUMERO \*\*\*\*\***, **ubicado en el NUMERO \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)** **HOY \*\*\*\*\* GUION \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), DE LA CALLE \*\*\*\*\***, **COLONIA \*\*\*\*\***, **EN \*\*\*\*\***, **MORELOS**.

**CUARTO:** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*/100 M.N.)** en concepto de **CAPITAL DEL CRÉDITO VENCIDO POR ANTICIPADO, (SUERTE PRINCIPAL)**.

**QUINTO:** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los **INTERESES ORDINARIOS**, por la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*/100 M. N.)**, **la cual está desglosada en el Estado de Cuenta Certificado**, mismo que ya fue valorado y que se calculó bajo los parámetros financieros descritos, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos en que fue consentido por las partes.

**SEXTO:** Se condena a \*\*\*\*\* al pago de la

“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*/100 M.N.) por **CONCEPTO DE \*\*\*\*\*** más lo que se siga generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que fue consensuada por las partes.

**SÉPTIMO: Se condena** a la demandada \*\*\*\*\* al pago de la **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA**, a razón de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.) por cada mensualidad vencida mientras estuvo vigente el crédito, monto de dicha prestación, que sumado mensualmente asciende a la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M.N.), por lo que no siendo el crédito vigente y liquidable en mensualidades, la comisión mencionada queda restringida al pago ya cuantificado.

**OCTAVO: Se condena** a la demandada \*\*\*\*\* al pago de los **INTERESES MORATORIOS**, por la cantidad de \$ \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/100 M.N.), más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que convinieron las partes.

**NOVENO: Se condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas que la presente instancia ha

*“2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana”.*

EXP. NÚM. 216/2020-2  
ESPECIAL HIPOTECARIO

originado, en términos de lo dispuesto por los artículos \*\*\*\*\*6 y \*\*\*\*\*8 de la Ley adjetiva Civil.

**DECIMO:** Se concede a la demandada \*\*\*\*\* un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento a las prestaciones a que fue condenada en la misma.

**DECIMO PRIMERO:** En caso de que la demandada \*\*\*\*\* no de cumplimiento a las prestaciones a que fue condenada, dentro del plazo concedido, **procédase al remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria** y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CÚMPLASE.-** Así, lo resolvió en definitiva y firma el Juez Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, **DANIEL ADÁN RODRÍGUEZ APAC**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada ZHINDY NALLELY CASTREJÓN ADÁN**, con quien actúa y da fe.

*DARA/ZNCA/DGAR\**