



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; ocho de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva, los autos del expediente número **309/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ***** , contra ***** , en su carácter de **deudor principal y ***** , en su carácter de deudor solidario**, radicado en la Primer Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

Antecedentes. Del escrito inicial y demás constancias que obran en el juicio en estudio, se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, registrado con el número de folio **993**, y cuenta **354**, suscrito por el Licenciado ***** , quien promovió en su carácter de Apoderado Legal del ***** demandó en la vía Especial Hipotecaria de ***** y ***** , las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si se insertaran a la letra en obvio de repeticiones innecesarias; expusieron como hechos los visibles a fojas cuatro a la siete, y exhibieron los documentos en los que basarán su acción descritos en la papeleta de la oficialía de partes de este juzgado, e invocaron los preceptos legales que consideran aplicables al presente juicio.

2.- Admisión.- Mediante auto dictado el veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, y se le hiciera

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

saber que queda la finca hipotecada en depósito judicial; por otra parte, se tuvo por designado como perito valuador del Juzgado a *****, a quien se le ordenó hacer saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido en su favor, y se le requirió a las partes actora y demandada designaran perito valuador de su parte decretándose apercibimiento de ley en caso de incumplimiento.

3.- Emplazamiento.- El uno de diciembre del dos mil veintiuno se practicó el emplazamiento a los demandados *****, **en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario** por conducto de la actuario adscrita al Juzgado Tercero Civil del Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, y con las formalidades establecidas en la Ley.

4.- Declaración Rebeldía.- Por medio de auto dictado el doce de enero de dos mil veintidós, previa la certificación secretarial correspondiente, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada en el presente juicio *****, **en su carácter de deudor principal y *****, en su carácter de deudor solidario**, para contestar la demanda instaurada en su contra, al no haberla contestado dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto, teniéndole por perdido su derecho para ello, y se ordenó practicarle las subsecuentes notificaciones incluso las personales por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; en el mismo auto, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se emite al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

18, 21, 23, 25, 29 y 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en su orden establecen:

"...Artículo 18.- Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."

"...ARTICULO 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores..."

"...ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio..."

"...Artículo 25.- SUMISIÓN EXPRESA. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente..."

"...ARTICULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos..."

"...ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I (...)

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas..."

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **décima octava del Capítulo Segundo sobre el Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria** del Contrato de mutuo con interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, en el que las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del juicio, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

"...DÉCIMA OCTAVA.- Las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los Tribunales Competentes en el lugar donde se ubique el inmueble

objeto de este contrato a elección del “INSTITUTO” por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro de lugar de celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderle ...”

Por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competente en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía **especial hipotecaria**, como se actualiza en el presente juicio, con el crédito base de la acción contenido en la escritura número *********, de fecha *********, pasada ante la fe del Notario Público número *********, tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

“...ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil...”

II.- Personalidad.- La personalidad del Licenciado *********, quien promovió en su carácter de Apoderado Legal del *********, se acredita con la copia certificada de la escritura pública número *********, pasada ante la fe del Notario Público número *********, de fecha *********, la que contiene el poder general limitado que otorga el *********, por conducto de su representante legal, en favor, entre otros, del Licenciado *********, visible de la foja 11 al 18 de los presentes autos; documento que es exhibido en copia certificada y al



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

reunir los requisitos del artículo **437 fracción I** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen

“DOCUMENTOS PÚBLICOS, CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIO.- Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena...”. Quinta Época.- Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José.- Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194...”

III.-Legitimación procesal. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la *legitimación procesal* de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“...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

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

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....”.

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvencción carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvencción, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.” Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio...”

Bajo ese contexto, tenemos que la *legitimación procesal activa y pasiva* de las partes se encuentra acreditada en actuaciones con la Escritura Pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número *****, con sede en la Ciudad de *****, Licenciado *****, aspirante a Notario actuando en sustitución del licenciado *****, Notario con licencia; documental que contiene ente otros actos jurídicos el **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la moral denominada ***** por conducto de su apoderado legal, y los hoy demandados *****, **en su carácter de deudor**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

principal y ***** , en su carácter de deudor solidario; documento que fue exhibido en copia certificada del primer testimonio, que al reunir los requisitos del artículo 437 del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, conforme al artículo 491 de dicha ley, el cual tiene eficacia para tener por acreditado el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado el veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, entre las partes y con ello el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, deduciéndose con ello la legitimación procesal pasiva del demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, aunado a que se advierte de autos que los demandados ***** , y ***** , fueron legal y oportunamente emplazados.

IV.- Marco legal aplicable.- Son aplicables al presente juicio los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor, los que a la letra dicen:

"...ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil..."

"...ARTICULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:

I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;

II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,

III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero..."

Preceptos legales de los que se advierte 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, así como que para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos **1386 y 2368** del Código Sustantivo Civil vigente; y el artículo **624** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece y determina los requisitos para que proceda el juicio hipotecario.

Así también, tenemos que los artículos **2359 y 2366** del Código Sustantivo Civil Vigente en la Entidad, establecen, lo siguiente:

*“...**ARTICULO 2359.- NOCION LEGAL DE LA HIPOTECA.** La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago...”*

*“...**ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.** La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria...”*

Numerales que determinan que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago; y que la hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.

V.- Estudio de fondo.- Ahora bien, al no existir cuestiones o incidentes que resolver previamente se procede a analizar el fondo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

del presente asunto, al respecto, tenemos que la parte actora ***** , por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** , en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, reclama las

siguientes prestaciones:

"1.- El vencimiento anticipado del crédito otorgado mediante el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria , conforme a lo pactado en la cláusula DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA EN LA CLÁUSULA SÉPTIMO inciso f de acuerdo con lo manifestado en el presente escrito.

2.- El pago de la cantidad de \$1,614,693.82 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 82/100 M..N) como total adeudado, calculado hasta el 31 DE AGOSTO DEL 2021, más los que se sigan generando, derivado de los conceptos que a continuación se mencionan:

*a).- La cantidad de \$927,547.49 (Novecientos veintisiete mil quinientos cuarenta y siete 49/100 M.N.) por concepto de suerte principal (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contador Público ***** , con número de cédula profesional ***** , en su carácter de encargado de despacho de la jefatura de contabilidad. Contabilidad del organismo que represento con cifras al día 31 de agosto del 2021, misma que se anexa al presente escrito.*

b).- La cantidad de \$638,824.16 (Seiscientos treinta y ocho mil ochocientos veinticuatro pesos 16/100 M.N.) que comprende el interés ordinario pactado a razón del 6% anual sobre saldos insolutos generados de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción.

c).- La cantidad de \$48,322.17 (Cuarenta y ocho mil trescientos veintidós pesos 17/100 M.N.) que comprende los intereses moratorios pactados a razón del 1.25% quincenal o bien el 2.5% mensual sobre saldos vencidos y no pagados, cantidad calculada hasta el día 31 de Agosto de 2021, así como por los intereses moratorios que se sigan venciendo hasta la total liquidación de dicho adeudo, conforme al incidente de liquidación que mi representado formule en su oportunidad.

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

Por su parte, los demandados ***** , en su carácter de deudor principal y ***** , en su carácter de deudor solidario, como consta en autos, fueron debidamente emplazados, mediante cédula de notificación personal de fecha uno de diciembre del dos mil veintiuno, visible a fojas 134 a la 145, conforme a las reglas establecidas en el artículo 131 del Código Procesal Civil en vigor, quedando la finca en depósito judicial, y no obstante que se encontraban debidamente emplazados a juicio, dichos demandados no comparecieron ante este Juzgado para deducir sus derechos dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto, por tal motivo se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía, omitiendo con ello comparecer a juicio, para

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

hacer valer defensa alguna a su favor o hacer pago de lo reclamado, por lo que de conformidad a las reglas del artículo **368** del Código Procesal Civil en vigor, se presumen que aceptan los hechos de la demanda; teniéndose únicamente como prueba el **documento base de la acción consiste en la** Escritura Pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número *****, con sede en la Ciudad de *****, Licenciado *****, aspirante a Notario actuando en sustitución del licenciado *****, Notario con licencia con sede en la Ciudad de *****, la que contiene entre otros actos jurídicos el **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte el *****, por conducto de su apoderado legal, y los hoy demandados ***** y *****, valorada en el considerando III de esta resolución.

Documental a la que le fue concedido valor probatorio pleno, al contener los requisitos establecidos en la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada, que contiene entre otros actos jurídicos el **contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la institución denominada *****, y los hoy demandados *****, **en su carácter de deudor principal y *******, **en su carácter de deudor solidario**, que contienen en la parte relativa a las declaraciones de dicho contrato que la parte actora otorga a favor de *****, **en su carácter de deudor principal**, un crédito con garantía hipotecaria.

Documental pública de la que se desprende de la **cláusula primera** del contrato base de la acción, en el capítulo **Capítulo Segundo sobre el Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria**, del que se advierte que la actora *****, otorgó a *****, **en su carácter de deudor principal y *******, **en su carácter de deudor solidario**, un crédito por un monto de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

\$927,547.49 (Novecientos veintisiete mil quinientos cuarenta y siete 49/100 M.N.), mismo que el demandado dispuso de conformidad con lo estipulado en la citada cláusula, reconociendo en dicha cláusula el demandado reconoce deber y se obligó a pagar a la parte actora citada el monto del crédito otorgado, en los términos y condiciones que se precisan en la cláusula tercera de dicho instrumento.

De igual forma, se advierte que el demandado *********, en su carácter de **deudor principal** destinaría dicho crédito para el pago **TOTAL** del precio de la operación de compraventa a que se refiere la cláusula **primera** del capítulo de compraventa de dicho instrumento.

Asimismo, se advierte de la documental pública en estudio que el crédito hipotecario fue celebrado a plazo cumplido, tal y como se pactó en la **cláusula tercero**, del **Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria**, en la que se estipuló que:

*"...**TERCERA.**- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a EL INSTITUTO la cantidad otorgada, en un plazo de VEINTE AÑOS contados a partir de la fecha de firma del presente contrato, mediante CUATROCIENTOS OCHENTA PAGOS QUINCENALES por la cantidad de \$3,407.76 (TRES MIL CUATROCIENTOS SIETE 76/100 MONEDA NACIONAL), en la que quedan comprendidos tanto capital como intereses ordinarios, debiendo cubrir la primera exhibición en la primera quincena del mes de octubre del año dos mil dieciocho."*

Obligándose el ahora demandado al pago del al crédito, la tasa de **interés ordinario y moratorio**, en términos de lo estipulado en la cláusula **SEGUNDA, TERCERA y SÉPTIMA** las cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Conteniendo además dicho contrato en la **cláusula octava** del capítulo **segundo Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria**, en el que pactan *********, en su carácter de **deudor principal y *******, en su carácter de **deudor solidario**, para

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

garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por el presente contrato, constituyen hipoteca especial y expresa en primer grado a favor de *****, contra *****, sobre el bien inmueble a que se hace referencia en la **cláusula primera** del capítulo de "**COMPRAVENTA**" de dicho contrato, aceptándola este último en garantía, y que es el identificado como ***** constituido sobre la fusión de los predios identificados como predio resultante de la fusión de los tres predios conocidos con los nombres de *****, ubicado oficialmente en la *****, así como la parte proporcional que les corresponde sobre los bienes de uso común del condominio y del Conjunto Condominal , y el cajón de estacionamiento que le corresponde, identificado catastralmente con la clave número ***** (*****), con las superficie, medidas y linderos ahí establecidos, los cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen, pactando además en la cláusula octava del capítulo segundo relativo al **Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria** que el citado demandado **acepta hipotecar** los derechos que tiene o pudiere tener sobre el inmueble materia de dicho contrato, y que la citada hipoteca estará vigente por un plazo de **VEINTE AÑOS**, contados a partir de la firma de dicho instrumento.

Así también, se aprecia que se encuentran reunidos los extremos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil citada, ya que consta de la escritura en estudio, en la parte última, que la misma es **primer testimonio** y que se encuentra registrada la misma ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número *****, de fecha de *****; así también dicha documental contiene en la cláusula **novena inciso g**, en la que se estipuló que el *****, podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito reclamado y exigir el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

intereses devengados e insolutos y demás cantidades que deban pagársele si el demandado deja de cubrir, a su vencimiento, dos o más pagos consecutivos o no a que se obliga en este contrato en términos de la cláusula tercera y cuarta.

Cumplíendose con ello los requisitos establecidos en el artículo 624 de la Ley Adjetiva Civil vigente, siendo aplicable la siguiente tesis emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Novena Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo: XV, Enero de 2002, Tesis: I.3o.C.256 C, Página: 1306, bajo el siguiente rubro y texto:

"...ESPECIAL HIPOTECARIO. SU PROCEDENCIA NO RADICA EN QUE EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA SEA O NO DE CARÁCTER EJECUTIVO, SINO QUE SE EJERCITE CON BASE EN UN TÍTULO QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. El juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria. No obstante ello, no debe confundirse el juicio especial hipotecario con el juicio ejecutivo, ya que se trata de procedimientos autónomos y distintos, regulados cada uno en forma independiente por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus capítulos III y II, respectivamente, del título séptimo intitulado "De los juicios especiales y de la vía de apremio", confirmándose así la naturaleza especial de ambos juicios. De ahí que conforme a las normas que rigen los juicios especiales hipotecarios, se deduce que no necesariamente éstos se fundan en un título que trae aparejada ejecución, esto es, en un título ejecutivo, ello sin que se descarte la posibilidad de que así sea, cuando la garantía hipotecaria se haya constituido en un documento de esa naturaleza. En efecto, conforme al segundo párrafo del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que proceda el juicio en la vía especial hipotecaria es requisito indispensable lo siguiente: que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil. De tales requerimientos no se deduce que el documento en que conste el crédito deba tener el carácter de título ejecutivo, pero tampoco lo prohíbe. Por tanto, puede o no ser ejecutivo el documento en el que conste el crédito garantizado con hipoteca y conforme al cual se pretenda promover juicio en la vía especial hipotecaria, siempre y cuando satisfaga los requerimientos anteriormente señalados. Por ende, lo determinante para que proceda el juicio especial hipotecario no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino en que se ejercite con base en un título que cumpla los requerimientos previstos en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Bajo ese contexto, la norma establecida en el artículo 443, fracción I, del código invocado, no es esencial al juicio especial hipotecario, ya que esa norma prevé el presupuesto necesario para la procedencia de un juicio ejecutivo, y que es precisamente la que se funde en un documento que tenga aparejada ejecución; previniendo como tal, entre otros, la primera copia de una escritura expedida por el Juez o el notario ante quien se otorgó. Para la procedibilidad del juicio especial hipotecario ha de atenderse, ante todo, a lo establecido en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. **En tales condiciones, para que proceda el juicio especial hipotecario no necesariamente ha de fundarse en un título ejecutivo ni, por tanto, en la primera copia de una escritura pública...**"

De igual forma, apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el

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

Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

Asimismo, consta en autos la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el **certificado de adeudo** que presenta la parte actora *********, expedido y firmado por el Contador Público *********, en su carácter de encargado de despacho de la jefatura de contabilidad. Contabilidad del citado Instituto, visible de la foja 19 de los presentes autos, con fecha de emisión de trece de septiembre de dos mil veintiuno, correspondiente del demandado *********, relativo al contrato de apertura de crédito hipotecario, contenido en la escritura de mérito, en el cual muestra el desglose de los movimientos que integran el saldo, conforme al esquema financiero pactado con dicho instituto, en el que se contempla tipo de crédito, monto de otorgamiento, deuda actual, saldo al **quince de septiembre de dos mil veintiuno**, saldo final del periodo, capital, intereses, accesorios, conteniendo la firma de quien lo expide, quien cuenta con los conocimientos para realizar la operación respectiva, del cual **se advierte que la parte demandada *******,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, omitiendo cubrir el pago correspondiente a dicho crédito a partir del treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, es decir, no realizó a la fecha de la expedición del citado certificado el pago correspondiente a 458 quincenas, y por lo tanto, en dicha documental se señala que el demandado *********, tiene a su cargo un saldo deudor, al haber dejado de pagar en tiempo, la cantidad que en forma mensual que se comprometió en instrumento base de la acción, tal y como se colige del estado de cuenta antes referido, que no fue objetado por la parte demandada, al no haber comparecido a juicio, siguiéndose el juicio en su rebeldía, no obstante de que se encontraba debidamente notificado; documental a la que en términos de lo dispuesto por el numeral **442** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le concede eficacia probatoria solo para establecer la omisión de pago de la parte demandada respecto a las amortizaciones pactadas en el basal, actualizándose con ello uno de elementos que establece el artículo **624 fracción II** del ordenamiento legal citado.

Es aplicable el contenido de la Tesis Jurisprudencial: 1a./J. 1/95, Página: 95, Tomo I, Mayo de 1995, Materia: Civil, Novena Época, Registro: 200482, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo tenor literal es el siguiente:

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

Asimismo es aplicable la tesis **Jurisprudencial I.3o.C.114 C**,
Página 2120, Número de Registro 160301, Materia Civil, Libro V,
Febrero de 2312, Tomo 3, Décima Época, Instancia: Tribunales
Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta, de rubro y texto siguiente:

“JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES. El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.”

En mérito de lo anterior, y de las pruebas antes valoradas, desprendiéndose de autos que los demandados *********, en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, no justifican haber realizado pagos a partir de la fecha en que el actor señala la mora, que lo es el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, por tal motivo, y al haber convenido las partes en la cláusula **novena** en la que se estipuló que el *********, podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito reclamado y exigir el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y demás



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

cantidades que deban pagársele si el demandado deja de cubrir, a su vencimiento, dos o más pagos consecutivos o no, entre otros supuestos si la parte demandada *********, **en su carácter de deudor principal y *******, **en su carácter de deudor solidario**, a su vencimiento, dos o más pagos consecutivos o no **del crédito otorgado**, y lo antes expuesto permite a la Juzgadora considerar que los citados demandados, expresan su conformidad a los términos en que se realizaba el contrato en estudio, teniendo el conocimiento de las condiciones en que se pactaba, al constar en autos que los términos del contrato son claros y no han dejado duda sobre las intenciones de los contratantes, ya que no deben entenderse de su contenido cuestiones diferentes a la voluntad de las partes, sino al sentido literal de sus cláusulas del contrato, por ser la voluntad la Ley Suprema en los contratos, como lo disponen los artículos **1671¹** y **1700²** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia y ante los razonamientos jurídicos señalados con anterioridad, y al no haber oposición por parte de los demandados *********, **en su carácter de deudor principal y *******, **en su carácter de deudor solidario** a las prestaciones que le reclama la parte actora, y no habiendo justificado haber realizado pago alguno fehacientemente, toda vez que los mismos no comparecieron a juicio a oponer defensas y excepciones de su parte, por lo que al no cumplir los deudores *********, **en su carácter de deudor principal y *******, **en su carácter de deudor solidario**, con los pagos pactados en el documento base de la acción como consta en autos, ya que **no existe más excepción que la de pago**, le asiste el derecho a la parte actora para promover el presente juicio y tener por acreditadas las pretensiones que dedujo en contra del demandado de mérito, al haberse cumplido con las exigencias, de

¹ ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

² ARTICULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

los preceptos legales que sirven de fundamento para resolver el fondo del presente asunto, y por los razonamientos esgrimidos en líneas precedentes **se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, por parte de los demandados *******, en su carácter de deudor principal y *******, en su carácter de deudor solidario, y se concluye que la parte actora** denominada *******, quien compareció a juicio por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *******, reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en consecuencia **se DECLARA PROCEDENTE la acción intentada por la parte actora ******* en contra de *******, en su carácter de deudor principal y *******, en su carácter de deudor solidario, reclamada por el actor en el inciso **A)** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda inicial, **teniéndose por vencido anticipadamente el contrato mutuo con garantía hipotecaria celebrado entre las partes el día *******, en virtud del incumplimiento en el pago de **458 quincenas** por parte de los demandados de mérito.

Como consecuencia de lo anterior, resulta viable **CONDENAR a los demandados *******, en su carácter de deudor principal y *******, en su carácter de deudor solidario**, al pago de la cantidad de \$927,547.49 (Novecientos veintisiete mil quinientos cuarenta y siete 49/100 M.N.) por concepto de suerte principal (capital vencido), según la certificación que al efecto emite la Contador Público *******, en su carácter de encargado de despacho de la jefatura de contabilidad del Instituto, del otorgamiento de crédito constitución de garantía hipotecaria, base de la presente acción,**

Asimismo, por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora, marcada con el inciso **b** del escrito inicial de demanda,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

respecto al pago del **INTERÉS ORDINARIO PACTADO**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, a razón del **6% anual** sobre saldos insolutos generados de acuerdo al plazo establecido en el contrato base de la acción conforme a la cláusula segunda la misma resulta procedente y por tanto se **CONDENA** a los demandados *********, en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, al pago del **INTERÉS ORDINARIO** a razón del **6% (SEIS POR CIENTO) ANUAL**, no cubiertos hasta la vigencia del citado contrato, es decir, hasta la fecha de emisión del presente fallo, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$638,824.16 (Seiscientos treinta y ocho mil ochocientos veinticuatro pesos 16/100 M.N.), sin que haya lugar a condenar al pago de la actualización de dicho interés hasta el pago total del adeudo como lo solicita la accionante, al ya no generarse tal actualización, por haberse declarado en el presente fallo el vencimiento anticipado del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y con ello cesado la vigencia del citado contrato, en términos de los razonamientos esgrimidos en el considerando **V** de esta sentencia.

Por otra parte, atendiendo a la prestación contenida en el inciso c, toda vez que quedó acreditado el incumplimiento de pago del crédito materia del presente asunto por parte de los demandados *********, en su carácter de deudor principal y *********, en su carácter de deudor solidario, desde el día treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, es procedente **CONDENAR** a dichos demandados al pago de **INTERESES MORATORIOS** a partir de que incurrieron en mora, por haberlo así pactado en la cláusula séptima, del Capítulo Segundo sobre el Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria materia de estudio, a razón del **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) ANUAL**, y que de

acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$48,322.17 (Cuarenta y ocho mil trescientos veintidós pesos 17/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios, más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto formule la parte actora.

Por lo anterior **requiérase** a los demandados para que en el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de dicho importe, **apercibidos** que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral **707** del Ordenamiento Legal antes invocado.

Por cuanto a la prestación contenida descrita con el número **3** al pago de los **gastos y costas** del capítulo de prestaciones de su escrito inicial de demanda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y toda vez que el presente fallo es adverso a los demandados ******* y *******, se **CONDENA** a éstos al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia, conforme con lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158, 159, 165, 166, 689, 590, 692 y 697 del Código Adjetivo Civil en vigor y 1519 del Código Civil vigente.

Corroborar el criterio anterior la tesis tomada del seminario judicial de la federación, época 8 tomo III, segunda parte guion uno, visible en la página 363, que bajo el rubro siguiente:

“GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasionó daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al Estado.”



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA Soberano de Morelos, se:

RESUELVE:

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 100, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y

Soberano de Morelos, se:

PRIMERO.- Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos del Considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *****, por conducto de su apoderado legal Licenciado ***** probó la acción que dedujo en contra de los demandados *****, **en su carácter de deudor principal y ***** , en su carácter de deudor solidario**, quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se tiene por acreditada la falta de cumplimiento al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, contenida en la Escritura Pública número ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número *****, con sede en la *****, **y se concluye que la parte actora *******, reunió y acreditó los requisitos establecidos en los artículos **623 y 624** del Código Procesal Civil en Vigor, en términos de los razonamientos expresados en el considerando V de este fallo.

CUARTO.- Se declara vencido anticipadamente el contrato de contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, **celebrado el ***** materia del presente asunto.**

QUINTO.- Se **CONDENA** a los demandados ***** y ***** , al pago de la cantidad de **\$927,547.49 (Novecientos veintisiete mil quinientos cuarenta y siete 49/100 M.N.)** por concepto de suerte principal (capital vencido).

SEXTO.- Se **CONDENA** a los demandados ***** y ***** , al pago de la cantidad, al pago del **INTERÉS ORDINARIO**

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

a razón del **6% (SEIS POR CIENTO) ANUAL**, no cubiertos hasta la vigencia del citado contrato, es decir, hasta la fecha de emisión del presente fallo, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$638,824.16 (Seiscientos treinta y ocho mil ochocientos veinticuatro pesos 16/100 M.N.), **sin que haya lugar a condenar al pago de la actualización de dicho interés hasta el pago total del adeudo como lo solicita la accionante, al ya no generarse tal actualización, en los términos precisado esta sentencia.**

SÉPTIMO.- Se condena a *********, **al pago de INTERESES MORATORIOS** a partir de que incurrieron en mora, por haberlo así pactado en la **cláusula séptima**, del **Capítulo Segundo sobre el Reconocimiento de obligaciones y otorgamiento de crédito con interés y constitución de garantía hipotecaria** materia de estudio, a razón del **2.5% (DOS PUNTO CINCO POR CIENTO) ANUAL**, y que de acuerdo con lo peticionado por la parte actora asciende a \$48,322.17 (Cuarenta y ocho mil trescientos veintidós pesos 17/100 M.N.), por concepto de intereses moratorios, más los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo previa liquidación que para tal efecto formule la parte actora.

OCTAVO.- Se ordena requerir a los demandados *********, **al pago de INTERESES MORATORIOS** para que en el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia realicen el pago voluntario de dicho importe, **apercibidos** que de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral **707** del Ordenamiento Legal antes invocado.

NOVENO.- Se **CONDENA** a los demandados *********, **al pago de INTERESES MORATORIOS**, al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal



Civil vigente en el Estado de Morelos, y al haber sido el presente adverso al mismo.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así en interlocutoria lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial Del Estado; ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **AFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

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