



PODER JUDICIAL

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

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

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **319/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, en contra de *********, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado; y,

R E S U L T A N D O S:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, compareció *********, en su carácter de apoderado legal de la institución de crédito denominada *********, demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** a *********, las pretensiones enumeradas en su escrito inicial de demanda. Fundó su demanda en diversos hechos los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos de derecho que consideró pertinentes; asimismo, exhibió la documental basal de la presente demanda.

2. Auto de admisión. En auto de veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente y apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por las **cedulas hipotecarias** para su registro

correspondiente ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; asimismo, con las copias exhibidas en el domicilio señalado se ordenó correr traslado y emplazar a la demandada para que en el plazo de **cinco días** contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos dentro de la jurisdicción de este Juzgado apercibida que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efecto mediante la publicación en el Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado. Por otra parte, se ordenó requerir al deudor para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley debieran considerarse inmovilizados, formando parte de la finca y en caso de no aceptar dicho cargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento.

En otro orden de ideas, este Juzgado designó como perito valuador al Arquitecto *****, a efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada; del mismo modo, se ordenó requerir a ambas partes para que dentro del término de tres días designaran perito valuador de su parte, si a sus intereses conviniera, apercibidos que en caso de no hacerlo, se le tendría por conforme con el avalúo que rindiera el perito que designó este Juzgado.

Finalmente, se tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el indicado en el curso de



PODER JUDICIAL

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

cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas mencionadas y por designado como abogado patrono al profesionista propuesto.

En auto de seis de octubre de la misma anualidad, se tuvo a la parte actora designando como perito al Arquitecto ***** , quien acepto el cargo conferido mediante comparecencia judicial el catorce del mismo mes y año indicado.

3. Emplazamiento. En fecha catorce de diciembre del año dos mil veintiuno, fue emplazada a juicio la demandada ***** , por conducto de ***** , quien dijo ser empleado de la persona buscada.

4. Rebeldía. En auto de dieciocho de enero de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, dado que la demandada ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra, ni señaló domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta jurisdicción dentro del plazo concedido para tal efecto, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno; por lo que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en esta entidad, se ordenó turnar los autos a la vista de la Titular para resolver, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS :

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 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece:

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

Por su parte el artículo 25 del cuerpo legal invocado preceptúa:

*“**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”*.

Bajo este contexto es oportuno mencionar que las partes contendientes en el presente asunto, dentro de la Escritura Pública número *****, de fecha *****, otorgada ante la fe del Notario Público número *****, Licenciado *****, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado entre las partes, exhibido por la parte actora como documento básico de esta acción, acordaron someterse a la jurisdicción de los **Tribunales Competentes donde se ubique el inmueble dado en garantía**, tal y como advierte en la cláusula **trigésima sexta** del basal, denominado “**LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN**”, incuestionablemente se infiere la competencia de esta autoridad para conocer el presente asunto, dado que el bien inmueble afecto a este Juicio se ubica en *****; más aún no pasa inadvertido para este Juzgador que el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

“...Es órgano judicial competente por razón del territorio: “...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”



PODER JUDICIAL

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

En consecuencia, teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y los contendientes establecieron que se someterían jurisdicción de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, aunado a que el bien inmueble materia de la litis, se ubica dentro de éste ámbito competencial, es inconcuso que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar sobre el mismo; es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por el Quinto Tribunal en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1051, correspondiente a la Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“COMPETENCIA. EXISTE SUMISIÓN EXPRESA SÓLO SI TODAS LAS PARTES RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). *De conformidad con el artículo [157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#), hay sumisión expresa cuando todas las partes que intervienen en un contrato, aparte de designar con toda precisión al Juez a quien se someten, renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; de ahí que si sólo una de ellas expresó tal renuncia, resulta ineficaz ese único sometimiento para declarar la competencia del Juez señalado en ese acuerdo de voluntades”.*

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado en concordancia con el artículo 68 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; luego entonces, se reitera la vía elegida resulta la correcta.

II.- Legitimación. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente estudiar la legitimación de las partes, por ser una obligación de la suscrita; al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“Legitimación y substitución procesal: habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley”.

Que así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del mismo ordenamiento legal antes mencionado. Por otro lado, tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la fracción II del artículo 180 del cuerpo legal en cita, las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos físicas.

En ese orden de ideas debe decirse que la legitimación *ad causam* es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación *ad procesum* que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en juicio, toda vez que la legitimación activa atañe al fondo de la cuestión litigiosa, y por ende, es evidente que solo puede analizarse de oficio



PODER JUDICIAL

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

por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva; resulta aplicable a lo anterior la Tesis Jurisprudencias: I.11^o.C. J/1, página 2066. Novena Época. Registro 169857, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008. Materia Civil, que es del tenor literal siguiente:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA. *La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes”.*

En esas condiciones, es preciso señalar que la legitimación en la causa constituye una condición de la acción y no un presupuesto procesal, puesto que los presupuestos son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el Juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Luego, en ese contexto, debe decirse que los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la

personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. De ahí, que la legitimación en la causa pueda ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.

Por otro lado, es importante mencionar que es de explorado derecho que el ejercicio de las acciones civiles requiere como condición sine qua non, el interés jurídico de quien demanda, ya que no basta que exista objetivamente el cumplimiento de una obligación, sino que es necesario que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho, en contra del deudor incumplido, es decir, que el acreedor sea el actor, y el deudor el demandado; en ese sentido debe tomarse en cuenta que conforme al artículo 2359 del Código Civil del Estado de Morelos, la hipoteca es una garantía real, constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento a la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.



PODER JUDICIAL

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

Considerando lo anterior, es menester establecer que obra agregada en autos copia certificada de la Escritura Pública número *****, de fecha *****, otorgada ante el Licenciado *****, Notario Público número *****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el *****, bajo el folio electrónico número *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte como acreditante ***** y por la otra como acreditado *****; así como un Estado de Certificado de Adeudos de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, expedido por la Contador Público *****, Contador Facultado por la institución de crédito actora, que muestra los movimientos que integran el saldo adeudado por la demandada.

En lo que respecta a la personalidad con que se ostentó la Licenciada *****, en su carácter de Apoderado Legal de la actora, la misma queda debidamente acreditada con la copia certificada de la Escritura Pública número *****, de fecha *****, pasada ante la fe de la Licenciada *****, Notario Público número *****, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga la institución de crédito *****, a favor de la Licenciada *****, documentos a los cuales se le concede valor probatorio en términos del artículo 437 del Código Procesal Vigente en el Estado de Morelos; infiriéndose la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora.

III.- Marco jurídico. Ante el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo **623** de la Ley Adjetiva Civil invocada, 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...”.

Por su parte, el artículo **624** del mismo ordenamiento legal, estipula que:

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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...”.

IV. Estudio de las pretensiones. De acuerdo a lo dispuesto por los numerales antes preinsertos y una vez hecho un análisis integral a las constancias procesales que componen el sumario, es menester señalar que le asiste la razón a la parte actora, al hacer las narradas manifestaciones en su escrito inicial de demanda; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos copia certificada del primer testimonio de la escritura pública número noventa y ocho mil cuatrocientos setenta (*****), de fecha *****, otorgada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número *****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios



PODER JUDICIAL

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

Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, bajo el folio electrónico número *****, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte *****, y por la otra *****; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula **Primera** del Capítulo Primero denominado “Cláusulas Financieras” citado Instrumento Notarial, que dicha institución bancaria otorgó un Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, a favor de la demandada, hasta por la cantidad de **\$2,742,100.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.)**, el cual fue dividido en las siguientes Partidas.

A. Partida 1. Por la cantidad de **\$1,431,886.83 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 83/100 M.N.)**, constituida para pagar: a) los pasivos derivados del crédito hipotecario referido en el numeral V de la Declaración Primera del contrato base de la acción y, b) la comisión por apertura de crédito por la cantidad de **\$14,177.10 (CATORCE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS 10/100 M.N.)**, y c) los gastos notariales hasta por la cantidad de **\$35,569.26 (TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 26/100 M.N.)**, que se generen por esta partida.

B. Partida 2. Por la cantidad de **\$1,310,213.17 (UN MILLÓN DIEZ MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS 17/100 M.N.)**, para: a) solventar sus necesidades de liquidez, b) pagar la comisión por apertura de crédito por la cantidad de **\$12,972.41 (DOCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y**

DOS PESOS 41100 M.N.), que se generen por esta Partida.

Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, otorgado a favor de la demandada para garantizar el pago del crédito otorgado, con la hipoteca a favor de *********, y a cargo de la demandada *********, hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado como *****, así como las construcciones e instalaciones en él existentes, ahora ubicada en *****, con una superficie de doscientos tres metros cuadrados (203m²) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**: en dieciséis metros veinticinco centímetros, con predio *********; **AL SUR**: en dieciséis metros veinticinco centímetros, con *********; **AL ORIENTE**: en doce metros cincuenta centímetros, con *********, y **AL PONIENTE**: en doce metros cincuenta centímetros, con *********; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el número de folio electrónico *********. Documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada *********, no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificada y emplazada al mismo; emplazamiento que tuvo verificativo el día catorce de diciembre de dos mil veintiuno, mediante cédula de notificación personal, en el domicilio designado para tal efecto; por lo tanto, es posible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; en ese sentido, se tiene por acreditado **el primer elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **Décima Octava** del capítulo Tercero denominado “*Cláusulas Financieras*” del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción, se convino que la impetrante podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado, si la parte demandada entre otras cosas, dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme lo pactado en el contrato basal, por lo que, tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, pues como se observa de la tabla de amortizaciones y estado de cuenta signado por la Contadora *****, Contador Facultado por *****, certificación realizada por quien tiene los conocimientos necesarios para emitirlo, en el que se establece claramente que la demandada dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones, correspondiente a la Partida 1, desde el **cuatro de enero de dos mil veintiuno**, incurriendo en mora a partir del **cinco de enero del año dos mil veintiuno**, es decir, que ha omitido cubrir más de dos pagos pactados; asimismo, respecto de la Partida 2, incurrió en incumplimiento a partir del cinco de abril de dos mil veintiuno, documental a los que en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente las fechas exactas del incumplimiento de pago por parte de la

demandada, por lo que la fecha en que incurrió en mora la demandada, respecto de la **Partida 1** es a partir del **cinco de enero de dos mil veintiuno**, así como también se advierte que la última amortización pagada por la demandada corresponde al cuatro de diciembre del año dos mil veinte; y respecto de la **Partida 2** es partir del cinco de abril de dos mil veintiuno, cuya última amortización pagada por la demandada corresponde al cinco de marzo del año dos mil veinte; lo que demuestra el incumplimiento en que incurrió la demandada al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de las fechas mencionadas, desprendiéndose de la certificación emitida que el saldo insoluto al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, correspondiente a la **Partida 1**, es la cantidad de **\$1,401,279.19 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 19/100 M.N.)**, y respecto de la **Partida 2**, es por la cantidad de **\$1,278,563.62 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 62/100 M.N.)**, cantidades que evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago de la demandada de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en la cláusula **DÉCIMA OCTAVA** del contrato base de la presente acción; acreditando así **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedo debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Apertura de Crédito Simple



PODER JUDICIAL

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

con Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, el cual consta en la Escritura Pública número noventa y ocho mil cuatrocientos setenta (*****), de fecha *****, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número *****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha *****, bajo el folio electrónico inmobiliario número *****.

V.- En corolario de lo anterior, es de resaltar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza:

“...para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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”.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por *****, por conducto de su apoderada legal, en contra de *****.

Por tanto, en términos de la Cláusula **Décima Octava** del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la**

parte demandada, el cual consta en el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del **incumplimiento de pago** a partir del **cuatro de enero de dos mil veintiuno**, respecto de la **Partida 1** y del **cinco de abril de dos mil veintiuno**, correspondiente a la **Partida 2**, ambas del contrato basal de la presente acción; toda vez que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para el pago del crédito podría anticiparse si el acreditado entre otras cosas dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas y seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al basal, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa, pues como se dijo en líneas precedentes, la parte demandada incumplió con sus pagos a partir del **cuatro de enero de dos mil veintiuno**, operando con ello, el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora a favor de la demandada en cita; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el 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, que a la letra dice:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. *El modo I 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; más 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*



PODER JUDICIAL

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

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”.

VI.- En esas condiciones, respecto al pago por concepto del crédito reclamado por la parte actora, es dable condenar a la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$1,401,279.19 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 19/100 M.N.)**, que reclama la parte actora en el inciso B) de su escrito inicial de demanda, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, correspondiente a la **Partida 1**, calculado del **cuatro de enero de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, tal

y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido 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, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

VII.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$74,429.60 (SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 60/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** que reclama la parte actora, de la **Partida 1**, calculadas del **cuatro de enero de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, en los términos pactados en la cláusula décima cuarta del basal, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

VIII.- Se condena a la parte demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$6,862.86 (SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 86/100 M.N.)** por concepto de **PRIMA DE SEGUROS**, de la **Partida 1**, en términos de la cláusula financiera Vigésima Sexta del contrato base de la acción, calculados a partir del **cuatro de enero de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, y los que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

VIII. En relación al pago de la **COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 1**, pactada en



PODER JUDICIAL

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

el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$1,395.00 (UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

IX.- En relación al pago del **I.V.A. DE COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 1**, pactada en el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$223.20 (DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 20/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

X. Es dable condenar a la parte demandada ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$1,278,563.62 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 62/100 M.N.)**, que reclama la parte actora en el inciso G) de su escrito inicial de demanda, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, correspondiente a la **Partida 2**, calculado del **cinco de abril de dos mil veintiuno** al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la

cantidad aludida, apercibido 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, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

XI.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$46,131.94 (CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y UN PESOS 94/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** que reclama la parte actora, correspondiente a la **Partida 2**, calculadas del **cinco de abril de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, en los términos pactados en la cláusula décima cuarta del basal, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

XII.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$2,203.47(DOS MIL DOSCIENTOS TRES PESOS 47/100 M.N.)** por concepto de **I.V.A. DE INTERES ORDINARIOS** de la **Partida 2**, en términos de la cláusula financiera Décima Cuarta del contrato base de la acción, calculados a partir del **cinco de abril de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, y los que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

XIII. En relación al pago de la **PRIMA DE SEGURO**, correspondiente a la **Partida 2**, pactada en el Cláusula Vigésima Sexta del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$2,132.41 (DOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS 41/100 M.N.)**, y las que se sigan



PODER JUDICIAL

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

causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

XIV.- En relación al pago de **COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 2**, pactada en el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$1,395.00 (UN MIL TRESCIENTOS NOVENTAY CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

XV.- En relación al pago del **I.V.A. DE COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 2**, pactada en el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$223.20 (DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 20/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

XVII.- En relación al pago de **gastos y costas**, es procedente condenar a la demandada ***** a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia

Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos [420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse



PODER JUDICIAL

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

alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente, de conformidad con el Considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte actora *****, por conducto de su apoderado legal, acreditó el ejercicio de su acción, mientras que la demandada *****, no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazada, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO. En términos de la Cláusula Décima Octava del basal, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada *****, el cual consta en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, exhibido como documento básico de la

presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió a partir del **cuatro de enero de dos mil veintiuno**, respecto de la **Partida 1** y del **cinco de abril de dos mil veintiuno**, correspondiente a la **Partida 2**, ambas del contrato basal de la presente acción.

CUARTO. Se condena a la parte demandada *********, al pago de la cantidad de **\$1,401,279.19 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 19/100 M.N.)**, que reclama la parte actora en el inciso B) de su escrito inicial de demanda, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, correspondiente a la **Partida 1**, calculado del **cuatro de enero de dos mil veintiuno** al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido 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, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada ********* al pago de la cantidad de **\$74,429.60 (SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 60/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** que reclama la parte actora, de la **Partida 1**, calculadas del **cuatro de enero de dos mil veintiuno** al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, en los términos pactados en la cláusula décima cuarta del basal, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.



PODER JUDICIAL

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

SEXTO. Se condena a la parte demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$6,862.86 (SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 86/100 M.N.)** por concepto de **PRIMA DE SEGUROS**, de la **Partida 1**, en términos de la cláusula financiera Vigésima Sexta del contrato base de la acción, calculados a partir del **cuatro de enero de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, y los que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO. En relación al pago de la **COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 1**, pactada en el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$1,395.00 (UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO.- En relación al pago del **I.V.A. DE COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 1**, pactada en el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$223.20 (DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 20/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

NOVENO. Es dable condenar a la parte demandada ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad de **\$1,278,563.62 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 62/100 M.N.)**, que reclama la parte actora en el inciso G) de su escrito inicial de demanda, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, correspondiente a la **Partida 2**, calculado del **cinco de abril de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido 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, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

DÉCIMO. Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$46,131.94 (CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y UN PESOS 94/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** que reclama la parte actora, correspondiente a la **Partida 2**, calculadas del **cinco de abril de dos mil veintiuno al veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, en los términos pactados en la cláusula décima cuarta del basal, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

DÉCIMO PRIMERO. Se condena a la parte demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$2,203.47(DOS MIL DOSCIENTOS TRES PESOS 47/100 M.N.)** por concepto de **I.V.A. DE INTERES ORDINARIOS** de la **Partida 2**, en



PODER JUDICIAL

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

términos de la cláusula financiera Décima Cuarta del contrato base de la acción, calculados a partir del **cinco de abril de dos mil veintiuno** al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, y los que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO SEGUNDO. En relación al pago de la **PRIMA DE SEGURO**, correspondiente a la **Partida 2**, pactada en el Cláusula Vigésima Sexta del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$2,132.41 (DOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS 41/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO TERCERO. En relación al pago de **COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 2**, pactada en el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada ***** al pago de la cantidad de **\$1,395.00 (UN MIL TRESCIENTOS NOVENTAY CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO CUARTO. En relación al pago del **I.V.A. DE COMISIÓN POR COBRANZA**, correspondiente a la **Partida 2**, pactada en el Cláusula Décima Tercera del documento basal, generado desde la fecha de incumplimiento de pago a las obligaciones pactadas al **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, resulta procedente condenar a la demandada

***** al pago de la cantidad de **\$223.20 (DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 20/100 M.N.)**, y las que se sigan causando hasta la liquidación del crédito y sus accesorios, previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO QUINTO. En relación al pago de **gastos y costas**, es procedente condenar a la demandada ***** a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada en Derecho **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante su Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.