



PODER JUDICIAL

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

Yautepec, Morelos, a veintitrés de febrero del dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver, en definitiva, los autos del expediente número **488/2021** radicado en la Segunda Secretaría Civil, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, por conducto de su apoderado legal, Licenciado **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, y;

### RESULTANDO:

**1.- PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado con fecha **veintidós de septiembre del dos mil veintiuno**, compareció ante este juzgado, el Licenciado **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderado Legal de **\*\*\*\*\*** (personalidad que acredita mediante la exhibición de la copia certifica de la escritura pública número **39,544**, de fecha ocho de abril del dos mil trece, pasada ante la fe de Notario Público número 44 del Estado de México, demandando en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, textualmente las siguientes prestaciones:

*"A.- El pago de la cantidad de **\*\*\*\*\***, en concepto de **CAPITAL TOTAL INSOLUTO VENCIDO**, cantidad adeudada a mi poderdante al día 03 de agosto del 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría **\*\*\*\*\***, contador debidamente facultado por mi representada cedula profesional 1037559, estado de cuenta de data 30 de agosto de 2021 y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.*

*B).- El pago de la cantidad de **\*\*\*\*\*** cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del 03 de abril de 2021, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría **\*\*\*\*\***, contador debidamente facultado por mi representada cedula profesional 1037559, estado de cuenta de data 30 de agosto de 2021, y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.*

*C).- El pago de la cantidad de **\*\*\*\*\*** cantidad que se reclama por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA GENERADOS A PARTIR DEL 03 DE ABRIL DE 2021**, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría **\*\*\*\*\***, contador debidamente facultado por mi representada cedula profesional 1037559, estado de cuenta de data 30 de agosto de 2021, y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.*

D). - El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMA DE SEGURO GENERADOS A PARTIR DEL 03 DE ABRIL DE 2021**, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría \*\*\*\*\* , contador debidamente facultado por mi representada cedula profesional 1037559, estado de cuenta de data 30 de agosto de 2021, y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E). - El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS GENERADOS A PARTIR DEL 04 DE JUNIO DE 2021**, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría \*\*\*\*\* , contador debidamente facultado por mi representada cedula profesional 1037559, estado de cuenta de data 30 de agosto de 2021, y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F). - El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* , cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA GENERADOS A PARTIR DEL 04 DE ABRIL DE 2021**, tal como se demuestra con el estado de cuenta emitido por el licenciado en contaduría \*\*\*\*\* , contador debidamente facultado por mi representada cedula profesional 1037559, estado de cuenta de data 30 de agosto de 2021, y mismo que se adjunta a la presente como anexo 2, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G). - La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado.

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

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, mismas que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones; y exhibió copia certificada de la escritura pública número **39,544**, de fecha ocho de abril del dos mil trece, pasada ante la fe de Notario Público número 44 del Estado de México, que contiene el otorgamiento de poderes generales y especiales otorgados por la moral actora, la escritura pública número **2,054**, de fecha treinta y uno de julio del dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada MARÍA JULIA BUSTILLO ACOSTA, Notario Público Número Dos de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Temixco, Morelos, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte \*\*\*\*\* , en su carácter de “ACREDITANTE” y la hoy demandada \*\*\*\*\* , en su carácter de “ACREDITADA”, así como un estado de cuenta



**PODER JUDICIAL**

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

certificado suscrito por el **C.P. \*\*\*\*\***, de fecha treinta de agosto del dos mil veintiuno, e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.- AUTO DE ADMISIÓN DE DEMANDA.** Con fecha **veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía Especial Hipotecaria, ordenando emplazar y correr traslado a la demandada **\*\*\*\*\***, para que en el término de cinco días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

**3.- INFORME DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.** En proveído de **diecisiete de diciembre del dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el oficio enviado por la Directora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, ello en cumplimiento al tuto de fecha veintisiete de septiembre del dos mil veintiuno, específicamente al oficio número 1810 de fecha 13 de octubre del dos mil veintiuno, informando a este Juzgado respecto de la inscripción de la cédula hipotecaria, la cual quedó asentada en el folio electrónico inmobiliario 189584.

**4.- EMPLAZAMIENTO DEL DEMANDADO.** El **siete de diciembre del dos mil veintiuno**, previo citatorio dejado el día anterior, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada **\*\*\*\*\***, por conducto de **\*\*\*\*\***, quien dijo ser empleada de la persona buscada.

**5.- REBELDÍA DE LA DEMANDADA Y TURNO A RESOLVER.** Mediante acuerdo de **catorce de enero del dos mil veintidós**, se tuvo por precluido el derecho de la demandada para formular su contestación a la demanda entablada en su contra, ordenando realizar las posteriores notificaciones mediante su publicación en el Boletín Judicial, por lo que, a petición del apoderado legal de la parte actora y por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, se

citó a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente.

**6.- NOTIFICACIÓN DE CAMBIO DE TITULAR Y NUEVA CITA A RESOLVER.** Por acuerdo de **diecisiete de enero del dos mil veintidós**, se dio cuenta del cambio de titular de este Juzgado, ordenando notificar a las partes en términos del artículo 130 del Código Procesal Civil en vigor.

Una vez notificadas las partes, en auto de **dieciséis de febrero del dos mil veintidós**, se turnaron nuevamente los presentes autos para dictar la resolución correspondiente misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

**I.- COMPETENCIA.** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo estipulado en la **Cláusula Vigésima Octava de Las Cláusulas Comunes o No Financieras**, del contrato base de la acción dentro de la cual se señaló que para la interpretación y cumplimiento del mismo, las partes se sometían a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del domicilio del inmueble hipotecado, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro, en términos de lo dispuesto por los artículos **18** y **34** fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**II. ESTUDIO DE LA VÍA.** Ahora bien, por cuanto a la vía elegida por la parte actora, no obstante que no fue cuestionada e impugnada por la parte demandada, se trata de un presupuesto procesal que debe analizarse por el Juzgador de forma previa antes de entrar al estudio del fondo de la presente controversia.

El artículo **2359** del Código Civil para el Estado de Morelos, establece:



PODER JUDICIAL

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

***"La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorgará al titular los derechos de persecución, de venta y preferencia en el pago".***

Por su parte el artículo 623 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, dispone:

***"Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución 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 pública 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."***

El artículo 624 del ordenamiento legal en cita establece:

***"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".***

En este orden de ideas, la vía elegida por el apoderado legal de la parte actora es la procedente, toda vez que del escrito de demanda, se advierte que la parte actora, pretende el pago del préstamo garantizado mediante hipoteca, en términos del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre \*\*\*\*\* , en su carácter de "ACREDITANTE" y la hoy demandada \*\*\*\*\* , en su carácter de "ACREDITADA", según la documental pública exhibida por la parte actora, consistente en la escritura pública número **2,054**, de fecha treinta y uno de julio del dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada MARÍA JULIA BUSTILLO ACOSTA, Notario Público Número Dos de la Octava

Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Temixco, Morelos, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, documental que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **III** y **491** del Código Adjetivo Civil en vigor, hipótesis en que se funda la parte actora al reclamar sus prestaciones de la demanda.

En tales circunstancias, al estar reunidos los requisitos previstos por el numeral **623** transcrito en líneas anteriores, se confirma la procedencia de la vía.

**III. LEGITIMACIÓN.** Resulta necesario analizar la **legitimación** de quienes intervienen en el presente juicio.

Al efecto, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en la parte conducente 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."*

Al respecto, cabe citar que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum en el juicio, en tanto que la legitimación pasiva es aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que en la especie, se encuentra debidamente acreditada, al encontrarse glosada en autos la documental pública, consistente en copia certificada del **testimonio notarial** número **2,054**, de fecha treinta y uno de julio del dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada MARÍA JULIA BUSTILLO ACOSTA, Notario Público Número Dos de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Temixco, Morelos, que contiene el Contrato de Apertura de



PODER JUDICIAL

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

Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte \*\*\*\*\*, en su carácter de "ACREDITANTE" y la hoy demandada \*\*\*\*\* como acreditada; misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, bajo el folio electrónico real número 189584\*1 con fecha treinta de octubre del dos mil quince, por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva se encuentra plenamente acreditada en las presentes actuaciones.

Lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la legitimación en la causa, mismas que se analizará en el considerando siguiente.

Resultando aplicables al caso particular, los siguientes criterios jurisprudenciales sustentados por el máximo Tribunal, y que a la letra citan:

*Novena Época*  
*Registro: 196956*  
*Instancia: Segunda Sala*  
*Jurisprudencia*  
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*  
*VII, Enero de 1998*  
*Materia(s): Común*  
*Tesis: 2a./J. 75/97*  
*Página: 351*

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.**

**CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable."*

*Novena Época*

Registro: 189294

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XIV, Julio de 2001

Materia(s): Civil, Común

Tesis: VI.2o.C. J/206

Página: 1000

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

**IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Establecido lo anterior, se entra al estudio de la acción ejercitada por el Licenciado \*\*\*\*\*en su carácter de Apoderado legal de \*\*\*\*\* (personalidad que acredita mediante la exhibición de la copia certificada de la escritura pública número 39,544 de fecha ocho de abril del dos mil trece, pasada ante la fe de Notario Público número 44 de la Ciudad de Huixquilucan, Estado de México; quien en la vía Especial Hipotecaria demandó de \*\*\*\*\*, las prestaciones señaladas al inicio de la presente sentencia.

Al respecto, el artículo **2359** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

**"NOCIÓN 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."

Por su parte, el artículo **623** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece:

**"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





**PODER JUDICIAL**

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

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

9

*anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil."*

Asimismo, el artículo **624** del mismo ordenamiento legal cita:

**"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 en 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 es 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."*

En la especie, en opinión de la que resuelve, se reúnen todos y cada uno de los requisitos mencionados para la procedencia del juicio Especial Hipotecario, toda vez que el Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria, exhibido por la demandante como documento base de su acción, celebrado por una parte como acreditante \*\*\*\*\* , y por otra como acreditado y garante hipotecario \*\*\*\*\* , con fecha treinta y uno de julio del dos mil quince, primer testimonio en su orden; se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico **189584\*1**, documental pública que al ser de carácter indubitablemente público y no encontrarse desvirtuada con medio de prueba alguno, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos; de la cual se advierte de su contenido que en la **Cláusula Financiera Primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria**, se estipuló que en el banco concedía al acreditado un crédito por la cantidad \*\*\*\*\* , contrato que es de plazo cumplido como se desprende de la **Cláusula**

**Décima Séptima, Inciso A**, en la cual señala que puede darse por vencido anticipadamente los plazos estipulados y exigirse desde luego la totalidad del importe del crédito si la acreditara dejare de efectuar, en forma total, uno o más pagos de los que se comprometió a cumplir dentro de dicho contrato.

Por otro lado, de la cláusula **Décima Cuarta**, de dicho contrato se desprende que la parte demandada garantizó el crédito antes referido con la hipoteca a favor del acreditante, sobre el bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, siendo el crédito otorgado por la promovente de plazo cumplido, en donde se obligó el deudor al cumplimiento de todas y cada una de sus cláusulas y al no haber cumplido con lo pactado se actualiza el derecho de la actora para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado.

En atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas, aceptando expresamente esa responsabilidad.

En ese, tenor y por sistemática jurídica se procede al análisis de la pretensión del accionante contenida en el inciso **G)** de su escrito inicial de demanda, consistente en la declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, toda vez que de su procedencia dependerá que las diversas pretensiones se puedan volver exigibles a los demandados.

Así, para acreditar su acción, la parte actora exhibió el **testimonio notarial** número **2,054**, de fecha treinta y uno de julio del dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada MARÍA JULIA BUSTILLO ACOSTA, Notario Público Número Dos de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con



PODER JUDICIAL

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

sede en Temixco, Morelos, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte \*\*\*\*\*, en su carácter de "ACREDITANTE" y la hoy demandada \*\*\*\*\* como acreditada, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, bajo el folio electrónico real número **189584\*1**. Documental que al no haber sido impugnada por el demandado y ser de carácter indubitadamente público, se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

De igual manera se le confiere valor probatorio al **certificado contable** expedido por el Contador Público Facultado por la parte actora, **C.P. \*\*\*\*\***, al día **tres de agosto del dos mil veintiuno**, en el que se hizo constar la falta de pago por parte de la demandada a partir del día **tres de abril del dos mil veintiuno**; por lo que, se encuentra precisado en forma más clara y concreta, el adeudo de la demandada que dio origen contable de las pretensiones aludidas por la parte actora; amén que dicha documental no se encuentra desvirtuada con medio probatorio alguno.

Ilustra a lo anterior el criterio federal que se cita a continuación:

*Registro digital: 187800  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materia(s): Civil  
Tesis: XVIII.2o.15 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XV, Febrero de 2002, página 808  
Tipo: Aislada*

**"ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL CONTADOR DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. CUANDO SE EXHIBA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DEBE CONTENER EL PROCEDIMIENTO Y LOS INSTRUMENTOS QUE SIRVIERON PARA CALCULAR LOS INTERESES RECLAMADOS.** Aun cuando se considere que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución bancaria en el juicio especial hipotecario sólo constituye documento probatorio para acreditar saldos a cargo de los deudores, es menester que en el

*mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar, se asiente el procedimiento que llevó a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, con base en las fórmulas establecidas en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los intereses reclamados, porque sólo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de combatir dicho procedimiento.”*

En atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo **624** del Código Procesal invocado, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas en los documentos exhibidos como base de la presente acción, aceptando expresamente esa responsabilidad.

En otro orden de ideas, cabe precisar que con fecha **catorce de enero del dos mil veintidós**, se tuvo por declarada la rebeldía de **\*\*\*\*\***, por no haber comparecido a dar contestación a la demanda incoada en su contra, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos a través del Boletín Judicial.

Evidenciándose en consecuencia de lo anterior, que **\*\*\*\*\***, no acreditó haber dado cumplimiento con la obligación de pago contraída con la parte actora y que ahora se le reclama en la presente controversia, actualizándose la causal de vencimiento anticipado referida en el inciso **a) de la cláusula financiera Décima Séptima del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado**, del contrato base de la presente acción.

En mérito de las consideraciones expuestas en líneas que anteceden, se resuelve que el **\*\*\*\*\*** por conducto de su apoderado legal, Licenciado **\*\*\*\*\***, justificó los hechos constitutivos de la acción que ejercitaron contra la demandada **\*\*\*\*\***, consecuentemente, **se declara**



PODER JUDICIAL

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

vencido anticipadamente el plazo convenido en el **Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria**, celebrado con fecha **treinta y uno de julio del dos mil quince**, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en su carácter de acreditada.

A consecuencia de lo anterior, es procedente **condenar** a la demandada que \*\*\*\*\* , a pagar al \*\*\*\*\* o a quien sus derechos represente, la cantidad de \*\*\*\*\* , en concepto de **CAPITAL TOTAL INSOLUTO VENCIDO**, del crédito, generado y calculado al día **tres de agosto del dos mil veintiuno**, conforme a lo establecido en la Cláusula Primera del contrato base de la acción, tal como le fue demandado dentro del inciso A) del capítulo de prestaciones.

**V.- DE LOS INTERESES ORDINARIOS.** Asimismo, por cuanto a las prestaciones señaladas en el inciso **B)**, resulta procedente condenar al demandado a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del tres de abril del dos mil veintiuno al día tres de agosto del dos mil veintiuno, según se advierte del estado de cuenta certificado exhibido por la parte actora, aunad a que así quedó pactado en términos de la **Cláusula Séptima** del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, base de a presente acción.

**VI. DE LOS INTERESES MORATORIOS.** De igual forma, resulta procedente la prestación exigida en el inciso **E)**, por lo que, se condena al demandado a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS** generados a partir del cuatro de junio de dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, específicamente en **Cláusula Octava Capítulo**

**Tercero del contrato base de la acción**, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio.

**VII.- DE LAS PRIMAS DE SEGUROS.** Se condena a \*\*\*\*\* al pago de la prestación descrita en el inciso **D)**, consistente en la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por concepto de prima de seguro generados a partir del tres de abril de dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, en términos de lo pactado en la **Cláusula Decimosexta del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria** base de esta acción.

**VIII.- DE LAS COMISIONES.** Se condena a la demandada al pago de la prestación señalada en el inciso **C)**, que asciende a la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA** generados a partir del tres de abril de dos mil veintiuno, en términos de lo pactado en la **Cláusula Financiera Decimoprimera** del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de esta acción.

De igual manera, resulta procedente, el reclamo señalado en el inciso **F)** por lo que se condenada a la demandada al pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA** generados a partir del cuatro de junio de dos mil veintiuno, en términos de lo pactado en la **Cláusula Financiera Decimoprimera** del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de esta acción.

**IX.- DEL CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO.** Para tal efecto, se le concede a la demandada un plazo de **cinco días** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria de cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora por conducto de quien sus derechos



**PODER JUDICIAL**

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

represente, previa liquidación que se formule en la etapa de ejecución forzosa.

**XI. PAGO DE GASTOS Y COSTAS.** Respecto al reclamo señalado en el inciso **H)**, en virtud de que la presente resolución le fue adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se condena** a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos **96** fracción IV, **105, 106, 623** y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, es de resolverse y así se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Este juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

**SEGUNDO.** - El **\*\*\*\*\*** por conducto de su apoderado legal, Licenciado **\*\*\*\*\***, si justificó los hechos constitutivos de la acción que ejerció contra que **\*\*\*\*\***, por las razones expuestas en el Considerando **III** de la presente resolución, en consecuencia:

**TERCERO.** - **Se declara vencido anticipadamente** el plazo convenido en el **Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria,** celebrado con fecha **treinta y uno de julio del dos mil quince**, entre **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, en su carácter de acreditada.

**CUARTO.-** Es procedente **condenar** a la demandada que **\*\*\*\*\***, a pagar al **\*\*\*\*\*** o a quien sus derechos represente, la cantidad de **\*\*\*\*\***, en

concepto de **CAPITAL TOTAL INSOLUTO VENCIDO**, del crédito, generado y calculado al día tres de agosto del dos mil veintiuno, conforme a lo establecido en la Cláusula Primera del contrato base de la acción, tal como le fue demandado dentro del inciso A) del capítulo de prestaciones.

**QUINTO.** - Resulta procedente condenar al demandado a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del tres de abril del dos mil veintiuno al día tres de agosto del dos mil veintiuno, puesto que, así quedó pactado en términos de la **Cláusula Séptima** del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, base de la presente acción.

**SEXTO.** - Se condena al demandado a pagar la cantidad de \*\*\*\*\* por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS** generados a partir del cuatro de junio de dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, específicamente en **Cláusula Octava Capítulo Tercero del contrato base de la acción**, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio.

**SÉPTIMO.-** Se condena a \*\*\*\*\* al pago de la prestación consistente en la cantidad de \*\*\*\*\* cantidad que se reclama por concepto de prima de seguro generados a partir del tres de abril de dos mil veintiuno al tres de agosto del dos mil veintiuno, en términos de lo pactado en la **Cláusula Decimosexta del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria** base de esta acción.

**OCTAVO.** - Se condena a la demandada al pago de la prestación que asciende a la cantidad de \*\*\*\*\* por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA** generados a partir del tres de abril de dos mil veintiuno, en términos de lo pactado en la **Cláusula**





**PODER JUDICIAL**

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

**Financiera Decimoprimera** del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de esta acción.

**NOVENO.** - Se condenada a la demandada al pago de la cantidad de \*\*\*\*\*, por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR COBRANZA** generados a partir del cuatro de junio de dos mil veintiuno, en términos de lo pactado en la **Cláusula Financiera Decimoprimera** del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria base de esta acción.

**DÉCIMO.** - Se le concede al demandado un plazo de **cinco días** a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria de cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del Inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora por conducto de quien sus derechos represente, previa liquidación que se formule en la etapa de ejecución forzosa.

**DÉCIMO PRIMERO.** - **Se condena** a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

**DÉCIMO SEGUNDO.** - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **IRIS FLORES DELGADO**, con quien legalmente actúa y da fe.

NDRS/IIYM