



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

1

SENTENCIA DEFINITIVA

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

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del expediente **173/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la persona moral intitulada *********, por conducto de sus apoderados legales, contra *********, acreditado y garante hipotecario, radicado en la **Segunda Secretaría** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1.- **Presentación demanda.** Mediante opúsculo presentado ante la Oficialía de Partes Común, el **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, la persona moral intitulada *********, por conducto de sus apoderados legales, demandó en la vía Especial Hipotecaria, contra *********, acreditado y garante hipotecario, las siguientes prestaciones:

"... A).- EN RELACIÓN AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, IDENTIFICADO CON EL CRÉDITO NUMERO *********, SE RECLAMAN:

A).I.- La declaración del vencimiento anticipado del citado CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE

CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre
***** ahora ***** en su carácter de ACREDITANTE
y por la otra parte el C. _____, en su carácter de
ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, el cual se hizo
constar en el Instrumento Público Número ***** de
fecha 01 de Septiembre de 2016, pasado ante la fe del
LIC. _____, Notario Público Número Dos de la Primera
Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en virtud
del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones
mensuales, a partir del 03 de Enero de 2021, con base a
la facultad concedida a nuestra representada
conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Octava
del citado contrato y como consecuencia de ello
también se reclaman las prestaciones siguientes:

A.2.) Por concepto de SUERTE PRINCIPAL de demanda el
pago de la cantidad de \$1,553,038.32 (UN MILLÓN
QUINIENTOS CINCUENTA YTRES MIL TREINTA Y OCHO
PESOS 32/100 M.N.), misma que se integra de los
siguientes dos conceptos:

a) La cantidad de \$1,536,844.12 (UN MILLÓN QUINIENTOS
TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO
PESOS 12/100 M.N.), cantidad que se reclama por
CONCEPTO DE CAPITAL DISPUESTO POR VENCER
generado al día 28 de Abril de 2021, derivado del
contrato estipulado en el capítulo primero, del
CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON
INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA y del estado de
adeudo que se acompañan como documentos base
de la acción del crédito número *****.

b) La cantidad de \$16,194.20 (DIECISÉIS MIL CIENTO
NOVENTA Y CUATROPESOS 20/100 M.N.), cantidad que
se reclama por CONCEPTO DE AMORTIZACIONES DE
ADEUDO VENCIDAS Y NO PAGADAS generado al día 28
de Abril de 2021, derivado del contrato estipulado en el
capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE
CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA
y del estado de adeudo que se acompañan como
documentos base de la acción del crédito número
*****; más los que se sigan generando hasta la total
solución del adeudo.

A.3.)- El pago de la cantidad de \$53,789.81 (CINCUENTA
Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 81/100
M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE
INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS,



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

3

generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Cuarta del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****; más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

A.4.).- El pago de la cantidad de \$2,019.32 (DOS MIL DIECINUEVE PESOS 32/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Cuarta del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****; más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

A.5.).- El pago de la cantidad de \$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Tercera del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.6.).- El pago de la cantidad de \$200.95 (DOSCIENTOS PESOS 95/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado

3

de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Cuarta del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.7.).- El pago de la cantidad de \$6,580.42 (SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS 42/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS VENCIDAS Y NO PAGADAS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Primera del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.8.).- El pago de la cantidad de \$410.98 (CUATROCIENTOS DIEZ PESOS 98/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Quinta del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.9.).- El pago de la cantidad de \$65.75 (SESENTA Y CINCO PESOS 75/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Quinta del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

5

exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.10.).- El pago de la cantidad de \$14,889.84 (CATORCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 84/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL DIFERIDO VENCIDO, generado al día 28 de Abril de 2021, derivado del contrato estipulado en el capítulo primero, del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.11.).- El pago de la cantidad de \$56,587.26 (CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 26/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS VENCIDOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Cuarta del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****; más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

A.12.).- El pago de la cantidad de \$6,716.55 (SEIS MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS 55/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS VENCIDOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Cuarta del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****; más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

A.13.).- El pago de la cantidad de \$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIONES DIFERIDAS

5

VENCIDAS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Tercera del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.14.).- El pago de la cantidad de \$224.00 (DOSCIENTOS PESOS 95/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE COMISIONES DIFERIDAS VENCIDAS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Tercera del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

A.15.).- El pago de la cantidad de \$2,890.84 (DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS 84/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS DIFERIDAS VENCIDAS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Primera del contrato estipulado con el capítulo primero, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, los cuales se exhiben como documentos base de la acción del crédito número *****.

B) EN RELACIÓN AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (LIQUIDEZ-CONGELADOS), IDENTIFICADO CON EL CRÉDITO NUMERO *****, SE RECLAMAN:

B).I.- La declaración del vencimiento anticipado del citado CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre ***** ahora ***** en su carácter de ACREDITANTE



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

7

y por la otra parte el C. *********, en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número ********* de fecha 01 de Septiembre de 2016, pasado ante la fe del LIC. *********, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del 03 de Enero de 2021, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Novena del citado contrato y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

B.2.).- Se demanda como SUERTE PRINCIPAL el pago de la cantidad \$161,124.34 (CIENTO SESENTA Y UN MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS 34/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes dos conceptos:

a) La cantidad de \$159,444.26 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 26/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL DISPUESTO POR VENCER generada al día 28 de Abril de 2021, derivado del contrato estipulado en el capítulo segundo, EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *********.

b) La cantidad de \$1,680.08 (MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 08/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE AMORTIZACIONES DE ADEUDO VENCIDAS Y NO PAGADAS generado al día 28 de Abril de 2021, derivado del contrato estipulado en el capítulo segundo, EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *********.

B.3.).- El pago de la cantidad de \$5,580.58 (CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS 58/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la

7

cláusula quinta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

B.4.).- El pago de la cantidad de \$209.50 (DOSCIENTOS NUEVE PESOS 50/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula quinta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

B.5.).- El pago de la cantidad de \$356.93 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 93/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS VENCIDAS Y NO PAGADAS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula décima séptima del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

B.6.).- El pago de la cantidad de \$42.65 (CUARENTA Y DOS PESOS 65/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula sexta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

9

B.7.).- El pago de la cantidad de \$4.01 (CUATRO PESOS 01/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA DE INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula sexta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

B.8.).- El pago de la cantidad de \$1,544.76 (MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 76/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL DIFERIDO VENCIDO, generada al día 28 de Abril de 2021, derivado del contrato estipulado en el capítulo segundo, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

B.9.).- El pago de la cantidad de \$5,870.80 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 80/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS VENCIDOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula quinta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

B.10.).- El pago de la cantidad de \$696.82 (SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 82/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE IVA INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS VENCIDOS, generados al día 28 de Abril de 2021, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula quinta

9

del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA (Liquidez-Congelados) y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción del crédito número *****.

C).- El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine...." (SIC)

2.- **Admisión demanda.** Por auto de **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, ordenándose emplazar al demandado *********, acreditado y garante hipotecario, para que, dentro del plazo de **cinco días**, diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- **Contestación demanda.** Una vez que fue emplazado el demandado, por auto de **seis de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado al demandado *********, dando contestación a la demanda entablada en su contra, y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer; por lo que, con la contestación aducida, se ordenó dar vista a la contraparte para que dentro del plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- **Audiencia de conciliación.** El **veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración, a la cual, no compareció la parte demandada; ergo, no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, procediéndose a la depuración del procedimiento y abriéndose el juicio a prueba por el plazo común de cinco días para ambas partes.



EXPEDIENTE: 173/2021-2

11

PODER JUDICIAL

5.- **Desarrollo y citación para resolver.** Desarrollada la etapa procedimental de ofrecimiento, desahogo de pruebas y alegatos, el **dieciocho de enero de dos mil veintidós**, se ordenó turnar los presentes autos, para dictar la resolución correspondiente, lo que ahora se hace al tenor del ulterior:

CONSIDERANDO:

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

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.¹

El artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; 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 mismo ordenamiento

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

legal, señala:

“... 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.”

En consecuencia, desprendiéndose de la **cláusula sexta** del contrato base de la acción, las partes se sujetaron a esta jurisdicción expresamente, al establecer que renunciaban a cualquier otro fuero domiciliario presente o futuro para dilucidar las cuestiones relativas al mismo; resultando inconcuso que esta autoridad judicial, es competente para conocer y fallar el presente asunto.

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 preceptúa la disposición legal contenida en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en concordancia con el arábigo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- **Legitimación de las partes.** A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso), y *ad causam* (o legitimación en la causa), de la parte actora la persona moral intitulada *********, por conducto de sus apoderados legales, por ser ésta una obligación de la Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.



PODER JUDICIAL

Al efecto, el arábigo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...".

Por su parte, nuestro máximo tribunal de la nación ha establecido que 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 para hacerlo valer. Así, la legitimación *ad procesum* es requisito *sine qua non* para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, la resolutora analizará en primer término

la legitimación *ad procesum* de la impetrante, persona moral intitulada *****, por conducto de sus apoderados legales.

Al respecto, la doctrina ha establecido que la legitimación *ad procesum* es la aptitud o idoneidad para actuar en un proceso determinado, bien sea directamente, esto es, a nombre propio, o bien mediante la representación legal o voluntaria. Así también constituye un presupuesto procesal, sin el cual el juicio no tiene existencia jurídica ni validez formal.

La legitimación procesal presupone que la relación jurídica sustantiva no pertenece a cualquiera, sino que se trata de un poder atribuido o de un deber impuesto a determinadas personas, de tal manera que éstas podrán realizar el acto en ejercicio de ese poder o de su deber, bien sea como actores, demandados o terceros interesados; es, en concreto, la aptitud para realizar actos procesales en un proceso en particular.

En ese tenor, debe decirse que la legitimación *ad procesum* de la parte actora, persona moral intitulada *****, por conducto de sus apoderados legales; quedó debidamente acreditada con la documental pública relativa a la copia certificada del testimonio del instrumento público ***** de **veinticinco de octubre de dos mil diecinueve**, pasada ante la fe del Licenciado *****, Titular de la Notaría **Doscientos Veintinueve** de la Ciudad de México, la cual contiene, entre otras cosas, el Poder General para Pleitos



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

15

y Cobranzas, que otorga la moral intitulada *********, a favor de ********* y *********.

Documental la de mención, (*visible a fojas 31- 81 del expediente génesis*), que se considera verosímil para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la accionante, dado que de ella se desprende la personería jurídica con que cuentan los apoderados legales mencionados para representar y defender en juicio las prerrogativas jurídicas de la moral actora, ello, en virtud del poder general que les fue otorgado a su favor, acreditándose irrefutablemente que ********* y *********, son los representantes legales de la moral demandante; siendo dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los ordinales 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación *ad causam* (o en la causa) activa y pasiva de la partes contrincantes en el presente asunto, se arguye que ésta se encuentra debidamente acreditada; siendo menester referir que la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; ésta, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el accionante estará legitimado en la causa cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde; la legitimación *ad causam*, atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede

analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva, lo que en el presente caso nos atiende.

En ese sentido, se alude que la legitimación *ad causam*, activa y pasiva de las partes que contienden en la presente controversia judicial, se encuentra debidamente acreditada, esto es, con la documental pública consistente en la escritura pública *****, de **uno de septiembre de dos mil dieciséis**, pasada ante la fe del Licenciado *****, Titular de la Notaria Pública Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada *****, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte *****, acreditado y garante hipotecario.

Documental pública de mención, que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos el **ocho de octubre de dos mil dieciséis**, bajo el folio real electrónico *****, por lo que, dicha documental pública se considera apta e idónea para acreditar la legitimación *ad causam* (en la causa), de la parte accionante y demandada respectivamente, dado que de ella se colige el derecho e interés jurídico de la moral accionante para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, desprendiéndose que la parte actora otorgó un



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

17

crédito con garantía hipotecaria precisamente a los demandados aludidos, quienes resultan ser los obligados frente a la demandante para responder del pago a favor de ésta; en consecuencia, es indudable que la parte actora cuenta con las prerrogativas jurídicas para ejercitar un derecho que realmente le corresponde.

Documental pública la de comentario, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- Estudio excepciones. Por sistemática jurídica, la resolutoria estudia en primer orden las excepciones y defensas que hizo valer el demandado *********, al emitir contestación a la demanda entablada en su contra, las cuales se hicieron consistir en:

I.- Falta de personalidad;

II. La excepción de falta de acción y derecho.

III.- Excepción de falta de cumplimiento de plazo.

IV.- La nulidad de las cláusulas.

a) Ahora bien, respecto de la excepción de **falta de personalidad**, se alude que la misma resulta **improcedente**, en razón de que en el considerando que precede, se estudió exhaustivamente la personalidad de

la parte actora, resultando procedente la legitimación procesal activa de la demandante, por ende, se dan aquí, por íntegramente reproducidos los argumentos esgrimidos en dicho apartado.

b) Ahora bien, respecto de las excepciones identificadas por el demandado en cita, con el número II, relativas a la **falta de acción, o sine actione agis**, se alude que las mismas se declaran **improcedentes**, en virtud de que, las mismas no constituyen propiamente excepciones; puesto que la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra en esa división.

Sine actione agis, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por tanto, esta autoridad judicial declara improcedentes las excepciones planteadas por el demandado, aludiendo que la Juez analizará todos los elementos necesarios para la procedencia de la acción y en base a ello se determinará si el actor probó o no su acción; por todo ello se declara improcedente la excepción analizada.

c) De igual modo, la **excepción de falta de cumplimiento de plazo**, resulta **improcedente**, en razón de



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

19

que contrario a lo que aduce el demandado, el contrato base de la acción puede anticiparse en su vencimiento acorde a lo pactado por las partes en el mismo, específicamente en las cláusulas **décima octava**, del capítulo primero, del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA** y, **décima novena**, del capítulo segundo, del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA**.

Cláusulas de las que se desprende en su conjunto de los créditos otorgados, que las partes pactaron en la parte que interesa: "que la parte actora podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y demás cantidades que deban pagarse, si la acreditada, dejara de cubrir a su vencimiento, uno o más pagos consecutivos a que se obliga en este contrato"; resultando que el contrato bastión de la acción, se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio inmobiliario electrónico *********, de **ocho de octubre de dos mil dieciséis**. En consecuencia, el contrato bastión se puede anticipar por cuanto a su vencimiento; resultando **improcedente la excepción** en estudio.

d) Con relación a la excepción de **nulidad de las cláusulas del contrato**, al respecto se apunta, que la misma resulta **improcedente**, en atención a que en la especie nos encontramos ante un contrato bilateral,

19

válido, puesto que en la secuela procedimental, no se probó que el acto jurídico, se encuentre afectado de nulidad, tal y como se expondrá al analizar el estudio del fondo del presente asunto; poniéndose de relieve que el demandado, no ofertó probanza alguna, para demostrar sus aseveraciones, y si por el contrario aceptó haber celebrado el contrato básico de la acción; de ahí que resulte la **improcedencia** de la excepción aludida.

Una vez que fueron analizadas las excepciones opuestas por el demandado *********, habiendo resultado **improcedentes**, se prosigue con el análisis del fondo del presente asunto.

IV. Preludio. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a estudiar la acción planteada, siendo que la parte actora reclamó como prestaciones las que quedaron debidamente precisadas en el resultando primero en el cuerpo de la presente sentencia.

Asimismo, las partes actora y demandada, arguyeron como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, y escrito de contestación respectivamente, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que la Juzgadora considera innecesario transcribir los hechos que expusieron las partes en el juicio génesis, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

21

inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia de expedientes voluminosos. Siendo que lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas, y una verdadera fundamentación y motivación.

V.- Marco teórico jurídico. Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es menester hacer las siguientes precisiones que establecen el marco teórico jurídico:

Establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que:

"...Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario 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...”.²

Por su parte, el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dice:

“... 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...”.³

² 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.

³ 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.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

23

De igual manera, el numeral 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

"...No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior...".⁴

El arábigo 633 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, indica:

"...Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa... Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda...".⁵

⁴ ARTÍCULO 632.- No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

⁵ ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario. Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse

Asimismo, para efectos de realizar una resolución bien argumentada, se apunta lo que la Doctrina establece al respecto:

El Doctrinario Eduardo Pallares establece respecto del Juicio Hipotecario lo siguiente:

"...El juicio hipotecario en general, es aquel en que se ejercita alguna de las siete acciones hipotecarias que reconoce la ley, y que son: acción constitutiva de la hipoteca, acción de aplicación de la hipoteca, de división de la hipoteca, de inscripción o cancelación del gravamen hipotecario, de pago de dicho crédito, y de prelación y pago. Pero el juicio hipotecario propiamente dicho, sólo concierne a estas últimas acciones. Las cinco restantes se ejercitan en la vía sumaria general. Características del juicio hipotecario. Es un juicio sumario ejecutivo, que se inicia con la expedición de la cédula hipotecaria, y concluye con el remate del bien hipotecado para hacer pago al actor del crédito que reclama. Es materia del juicio, no tanto el pago del crédito cuando la procedencia de la cédula hipotecaria, y por ende de la vía hipotecaria. Como todo juicio ejecutivo, tiene dos secciones y comienza con el embargo de los bienes dados en hipoteca. Procede del interdicto cuasi-servia-no del derecho romano, mediante el cual el acreedor hipotecario entraba en posesión del predio gravado para pagar con sus productos. "Dos son las acciones reales de prensa, dice Vinnio en sus Comentarios a Heinecio, la llamada serviana, de su autor, y por la misma analogía que da nombre a la publiciana, y la causi serviana; por lo que, también se llama Serviana útil (1., m. pr., y 8-2 de pig. 1. l. C. de pre.). Esta última, según aquí se dice, se llama también hipotecaria, de una cosa y nombre

previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

25

común, cuyo nombre también corresponde a la Serviana, pero teniendo ya ésta su nombre propio, acomodase a aquella el que sea común".⁶

VI.- Estudio cuestión planteada. Ahora bien, previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se alude que le asiste razón a la demandante persona moral intitulada *********, por conducto de sus apoderados legales, al hacer las narradas manifestaciones de su libelo génesis 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 624⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Esto es así, dado que en efecto obra en autos la documental pública consistente en la escritura pública ********* de **uno de septiembre de dos mil dieciséis**, pasada ante la fe del Licenciado *********, Titular de la Notaria Pública Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el **ocho de octubre de dos mil dieciséis**, bajo el folio real electrónico

⁶ Eduardo Pallares, *DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL*, PORRÚA, México 2005. P 496.

⁷ ARTÍCULO 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.

*****; la cual contiene entre otros actos jurídicos, LOS *CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA*, que celebraron por una parte, la persona moral intitulada *****, por conducto de sus apoderados legales, y de una segunda parte *****, acreditado y garante hipotecario.

Documental pública la de comento, de la cual se colige de manera irrefutable, que la acreedora hipotecaria, otorgó dos créditos a favor de *****, acreditado y garante hipotecario, el primero se desprende del **capítulo primero, cláusula primera** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, por la cantidad de **\$1'727,459.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.)** y; en segundo lugar, del **capítulo segundo, cláusula primera** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados), por la cantidad de **\$179,219.94 (CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS 94/100 M.N.)**, por concepto de saldo capital.

Créditos otorgados a la parte demandada *****, acreditado y garante hipotecario, quien los destinó para el pago del crédito celebrado con *****, de **treinta de mayo de dos mil catorce**, descrito en el inciso e) del capítulo de Declaraciones del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, para sus requerimientos de liquidez, descrito en la cláusula tercera del capítulo segundo



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

27

del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados).

Garantizando el deudor, además el pago de los créditos otorgados, con la hipoteca a favor de la acreedora ahora parte actora; consistente en el bien inmueble identificado como *********, con una superficie de **ciento catorce metros doce centímetros cuadrados**, y las siguientes medidas y colindancias: **al norte**, en diez metros con jardín y circulación de autos; **al oriente**, en nueve metros sesenta y dos centímetros con estacionamiento y jardín; **al sur**, en un metro cincuenta y dos centímetros con andador de acceso; y **al sureste**, en un metro cincuenta y cinco centímetros en curva con andador de acceso; **al oriente**, en un metro treinta centímetros con andador de acceso; **al sur**, en siete metros veinticinco centímetros con jardín común; **al oriente**, en once metros noventa y dos centímetros con jardín común. Indiviso del cero punto cero nueve por ciento le corresponden dos cajones de estacionamiento; inmueble inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico *********.

Documental pública la aludida, a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley.

Debiendo resaltar, que el demandado *****, al emitir la contestación a la demanda entablada en su contra, aceptó la celebración del contrato reseñado con antelación, además, de que se probó debidamente que el crédito que se le otorgó consta en la escritura pública debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; teniéndose así, por acreditado **el primer elemento** que contempla en numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado de Morelos.

De esa guisa, toda vez que la parte actora demandó como prestaciones torales, las descritas en los incisos "A", correspondiente al crédito número ***** y "B" correspondiente al crédito número *****, del capítulo de pretensiones lo siguiente:

"... A).- El pago de la cantidad de **\$1,553,038.32 (UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TREINTA Y OCHO PESOS 32/100 M.N.)**, por concepto de **CAPITAL DISPUESTO POR VENCER y AMORTIZACIONES DE ADEUDO VENCIDAS Y NO PAGADAS (SUERTE PRINCIPAL)**, cantidad adeudada a nuestra poderdante al día **veintiocho de abril de dos mil veintiuno**.

B).- El pago de la cantidad de **\$161,124.34 (CIENTO SESENTA Y UN MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS 34/100 M.N.)**, por concepto de **CAPITAL DISPUESTO POR VENCER y AMORTIZACIONES DE ADEUDO VENCIDAS Y NO PAGADAS (SUERTE PRINCIPAL)**, cantidad adeudada a nuestra poderdante al día **veintiocho de abril de dos mil veintiuno**.
..."



PODER JUDICIAL

Tal como se demuestra respectivamente con los estados de cuenta emitidos por el Contador Público *********, debidamente facultado por la moral demandante, con cédula profesional *********, mismos que se adjuntan a la presente demanda como anexo 2 y se exhiben en acompañamiento al documento base de la acción.

Lo anterior, derivado del **VENCIMIENTO ANTICIPADO PLAZO PARA EL PAGO DE LOS CRÉDITOS**, conforme a las cláusulas **décima octava**, del capítulo primero, del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA** y, cláusula **décima novena**, del capítulo segundo, del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA**, en virtud de que la parte demandada ha incurrido en el incumplimiento a lo establecido en las mismas, consistentes en la falta de pago puntual de diversas amortizaciones, del contrato base de la acción.

En atención a lo anterior, debe decirse que los apoderados legales de la parte moral actora, para justificar el saldo correspondiente al concepto de referencia, exhibieron los certificados de adeudos ambos de datas de emisión **veintiocho de abril de dos mil veintiuno**, signados por el Contador Público *********, contador debidamente facultado por *********, siendo que por cuanto al primero, identificado como crédito número *********, los conceptos y los montos que reclama: saldo de capital dispuesto por vencer y amortizaciones de adeudo vencidas y no pagadas.

Ahora bien, por cuanto al segundo, identificado como crédito número *****, los conceptos y los montos que reclama: saldo de capital dispuesto por vencer y amortizaciones de adeudo vencidas y no pagadas.

En consecuencia, toda vez que en el caso concreto los certificados de adeudos que anexó la parte actora, con fundamento en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, resultan aptos para determinar la liquidez de los conceptos que refiere mas no así su análisis de fondo, pues ello habrá de determinarse en la etapa de ejecución de sentencia que al efecto se realice, en tanto que se encuentran ajustados a lo pactado en el documento basal, resultando en este momento, una obligación de la juzgadora examinar conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica que refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil tales documentales.

En esas condiciones, y al haberse acreditado **el segundo** y **tercer requisito** contenido en el artículo 624 fracciones II y III del Código Procesal Civil vigente en Morelos, toda vez que el contrato base de la acción puede anticiparse en su vencimiento acorde a lo pactado por las partes en el mismo, específicamente en las cláusulas **décima octava**, del capítulo primero, del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA** número ***** y, **décima novena**, del capítulo segundo, del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA** número *****.



EXPEDIENTE: 173/2021-2

31

PODER JUDICIAL

Cláusulas de las que se desprende en su conjunto de los créditos otorgados, que las partes pactaron en la parte que interesa: "que la parte actora podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo y exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y demás cantidades que deban pagarse, si la acreditada, dejara de cubrir a su vencimiento, uno o más pagos consecutivos a que se obliga en este contrato"; resultando que el contrato bastión de la acción, se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio inmobiliario electrónico *********, de **ocho de octubre de dos mil dieciséis**.

Lo anterior esgrimido jurídicamente, se encuentra debidamente concatenado con la prueba confesional a cargo de la parte demandada *********, la cual tuvo verificativo en audiencia respectiva de **dieciocho de enero de dos mil veintidós**, (visible a fojas 210-211 del expediente principal), demandado que compareció al desahogo de la prueba a su cargo, declarando sobre las posiciones que fueron calificadas previamente de legales.

Confesional del demandado *********, que al ser valorada de manera razonada y cognoscitiva, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, para evitar dobles y engorrosas transcripciones; se colige específicamente de las posiciones calificadas de legales, marcadas con los números **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19** del pliego de posiciones respectivo; el hecho relativo sustancialmente a

que las partes contrincantes en el presente juicio, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria número ***** otorgada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, el **uno de septiembre de dos mil dieciséis**, para destinarlo al pago del crédito celebrado con ***** de **treinta de mayo de dos mil catorce**, descrito en el inciso e) del capítulo de Declaraciones del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria número ***** y para sus requerimientos de liquidez, descrito en la cláusula tercera del capítulo segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados) número *****; garantizando además el deudor el pago de los créditos otorgados, con la hipoteca a favor de la acreedora ahora parte actora; consistente en el *bien inmueble identificado como ******, con una superficie de ciento catorce metros doce centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al norte, en diez metros con jardín y circulación de autos; al oriente, en nueve metros sesenta y dos centímetros con estacionamiento y jardín; al sur, en un metro cincuenta y dos centímetros con andador de acceso; y al sureste, en un metro cincuenta y cinco centímetros en curva con andador de acceso; al oriente, en un metro treinta centímetros con andador de acceso; al sur, en siete metros veinticinco centímetros con jardín común; al oriente, en once metros noventa y dos centímetros con jardín común. Indiviso del cero punto cero nueve por ciento le corresponden dos cajones de estacionamiento; inmueble inscrito en el Instituto



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

33

de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****.

Desprendiéndose de igual manera, que el demandado citado, aceptó haber solicitado un crédito a ***** , conociendo que el crédito mencionado lo fue por la cantidad de \$1'727,459.00; de la misma guisa, aceptó haber solicitado un crédito a ***** , conociendo que el crédito mencionado lo fue por la cantidad de \$179,219.94; que el absolvente aceptó haber dispuesto la totalidad de los créditos para cubrir sus requerimientos de liquidez.

Asimismo, el demandado reconoció, que el periodo para el pago del crédito mencionado fue de veinte años contados a partir de la firma del contrato base de la acción; admitió haber firmado; que el absolvente admitió haber incurrido en mora a partir del mes de **enero de dos mil veintiuno**, pues ha dejado de efectuar los pagos correspondientes a la obligación contraída; aceptó tener actualmente la posesión del bien inmueble otorgado en garantía dentro el documento base de la acción.

Confesional del demandado, a la cual se le otorga valor probatorio por encontrarse corroborada y sustentada con otros elementos de prueba que las tornan verosímiles, en términos del precepto legal contenido en el artículo 426 fracción I de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto.

Atendiendo además, que de la misma, se colige la certeza de la escritura pública ***** respecto a la celebración del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de **uno de septiembre de dos mil dieciséis**, para destinarlo al pago del crédito celebrado con ***** de **treinta de mayo de dos mil catorce**, descrito en el inciso e) del capítulo de Declaraciones del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, y para sus requerimientos de liquidez, descrito en la cláusula tercera del capítulo segundo del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria (Liquidez-Congelados); garantizando además el deudor el pago de los créditos otorgados, con la hipoteca a favor de la acreedora ahora parte actora; consistente en el bien inmueble identificado como *****, con una superficie de ciento catorce metros doce centímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: al norte, en diez metros con jardín y circulación de autos; al oriente, en nueve metros sesenta y dos centímetros con estacionamiento y jardín; al sur, en un metro cincuenta y dos centímetros con andador de acceso; y al sureste, en un metro cincuenta y cinco centímetros en curva con andador de acceso; al oriente, en un metro treinta centímetros con andador de acceso; al sur, en siete metros veinticinco centímetros con jardín común; al oriente, en once metros noventa y dos centímetros con jardín común. Indiviso del cero punto cero nueve por ciento le corresponden dos cajones de estacionamiento; inmueble inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****.



PODER JUDICIAL

Prueba que al no haber sido combatida ni destruida con prueba en contrario, es apta para sustentar las aseveraciones realizadas por la moral accionante, a través de sus apoderados legales en su libelo génesis de demanda.

En consecuencia, resulta procedente la acción hipotecaria ejercitada por la persona moral intitulada *********, por conducto de sus apoderados legales, contra *********, acreditado y garante hipotecario, toda vez que el mismo no acreditó sus defensas y excepciones.

VII. Por lo tanto, **se declara el vencimiento anticipado** de los créditos hipotecarios, otorgados a la **parte demandada**, mismos que constan en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, esto en virtud del incumplimiento de pago de las mensualidades a que estaba obligado el demandado *********, acreditado y garante hipotecario, tal como se dejó debidamente asentado en los certificados de adeudos de **veintiocho de abril de dos mil veintiuno**, respectivamente, signados por el Contador Público *********, contador debidamente facultado por *********, documental privada, que si bien es cierto, no es exigible su presentación para la procedencia del juicio hipotecario, también lo es, que con la misma se justificó la deuda generada por la parte demandada en el presente asunto.

VIII. En ese sentido, resulta **procedente condenar** al demandado *********, acreditado y garante hipotecario, al pago de las cantidades que resulten por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice respectivamente la parte actora por conducto de sus representantes legales en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en las cláusulas respectivas de los créditos hipotecarios, insertos en el contrato base de la acción, así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la parte demandada por el plazo de **cinco días** para que realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

Sustentan el criterio anterior las tesis siguientes:

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



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

37

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

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. Contradicción de tesis 23/94. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Noveno Circuito. 10 de marzo de 1995. Cinco votos. Ponente: Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. Tesis de Jurisprudencia 1/95. Aprobada por la Primera Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de diez de marzo de mil novecientos noventa y cinco, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga María del Carmen Sánchez Cordero de García Villegas. Nota: Esta tesis No. 1/95 se editó en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente al mes de abril, Tomo I, página 5, a petición de la Sala, se vuelve a publicar con las correcciones que envía ésta. Época: Novena Época. Registro: 200482. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 1/95.

CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, CONTRATO DE, CONSTITUYE EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN UN JUICIO HIPOTECARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). De conformidad con los artículos 444 y 446 del ordenamiento citado, el juicio hipotecario tiene como finalidad obtener el pago o la prelación de un crédito hipotecario y una vez presentado el escrito de demanda, acompañado del contrato de crédito respectivo que reúna los requisitos legales, el Juez deberá admitirla, ordenar

la expedición y registro de la cédula hipotecaria y que se corra traslado al demandado para que dentro de cinco días ocurra a contestarla y a oponer las excepciones que tuviere. De lo anterior se concluye que un juicio hipotecario el documento base de la acción lo constituye el contrato de crédito con garantía hipotecaria y no los títulos de crédito que en razón del crédito otorgado se suscribieron, por lo que basta con que se presente dicho contrato para que se considere procedente la vía ejercida en términos del numeral 446 citado.- No. Registro: 239,925, Tesis aislada, Materia Civil, Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 205-216 Cuarta Parte, Página: 59.- Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 89, página 67. Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "JUICIO HIPOTECARIO. EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN ES EL CONTRATO EN QUE SE OTORGO EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CUYO PAGO SE RECLAMA Y NO LOS TÍTULOS DE CRÉDITO QUE POR TAL RAZÓN SE SUSCRIBIERON (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA)."

VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS. Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca. Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

39

Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Jesús Enrique Flores González. Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época, Registro: [REDACTED], Instancia: Primera Sala Jurisprudencias, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Diciembre de 1999, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/99 Página: 140.

JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996). Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará 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. Asimismo, los mencionados dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable 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; y, b) Cuando se entable pleito entre los que

39

contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo 462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta. Contradicción de tesis 88/2000-PS. Entre las sustentadas por el Quinto y Décimo Primer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de mayo de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo. Tesis de jurisprudencia 80/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Novena Época,



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

41

Registro:

Instancia: Primera Sala, Jurisprudencias

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia: Civil, Tesis: 1a./J. 80/2001 Página: 24.

IX. Por otra parte, en virtud que las partes pactaron por cuanto al primer crédito, los conceptos y los montos correspondientes a: el pago por **amortizaciones de adeudo vencidas y no pagadas**, en términos de la cláusula primera del contrato básico de la acción; **intereses ordinarios vencidos y no pagados; concepto de IVA de intereses ordinarios vencidos y no pagados**, estos tópicos de acuerdo a la cláusula cuarta del contrato basal; **el pago de comisiones vencidas y no pagadas; el pago de IVA de comisiones vencidas y no pagadas**, tal y como se colige de la cláusula tercera del capítulo primero del acto jurídico que nos atiende; **el pago de primas de seguros vencidas y no pagadas**, en términos de la cláusula **décima primera del contrato basal; el pago de intereses moratorios vencidos y no pagados**, y el pago de concepto de **IVA de intereses moratorios vencidos y no pagados**, estos conceptos en términos de la cláusula quinta del contrato base de la acción, **es dable condenar al demandado *******, al pago de dichos conceptos, previamente señalados.

De igual manera, **se condena al demandado**, en términos de las cláusulas **tercera y cuarta del contrato total**, al pago de **los intereses ordinarios diferidos vencidos**, al pago de **comisiones diferidas vencidas**; al pago de **IVA de comisiones diferidas vencidas**; así como al **copto de primas de seguros**

diferidas vencidas, esta última en términos de lo pactado en la cláusula décima primera del contrato basal de la acción. **Todo lo cual se cuantificará previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.**

Asimismo, por cuanto al segundo de los créditos, identificado bajo el número *********, resulta **procedente condenar** al demandado *********, al pago de **amortizaciones de adeudo vencidas y no pagadas; intereses ordinarios vencidos y no pagados; concepto de IVA de intereses ordinarios vencidos y no pagados; al pago de primas de seguros vencidas y no pagadas; el pago de intereses moratorios vencidos y no pagados**, y al pago de concepto de **IVA de intereses moratorios vencidos y no pagados; se condena al demandado**, al pago de **los intereses ordinarios diferidos vencidos; e IVA de intereses ordinarios diferidos vencidos.**

Lo anterior, tal como se advierte de las cláusulas quinta, sexta y décima séptima, del capítulo segundo, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria y contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria (liquidez-congelados), que obran en la escritura pública número *********, de **uno de septiembre de dos mil dieciséis.**

Contrato principal básico de la acción, el cual se tiene aquí por íntegramente reproducido, como si a la letra se insertase; resultando dable y procedente condenar al demandado *********, acreditado y garante hipotecario, al



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

43

pago de los accesorios descritos, generados y no pagados, en términos de las cláusulas correspondientes a los créditos anteriormente mencionados, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

X. Con relación al pago de gastos y costas reclamados por la parte actora, en términos del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es procedente condenar a la parte demandada *********, acreditado y garante hipotecario, al pago de gastos y costas generados en el presente juicio, ello por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora en la ejecución de sentencia.

Es aplicable al caso concreto que nos ocupa la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro:

GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.

literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono 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.

XI. Ahora bien, en relación a las prestaciones marcadas con el **A) 10.** y **B.8)**, relativas al capital diferido vencido, respecto de los contratos básicos de la acción; se alude que las mismas **son improcedentes**, en razón de que dichos tópicos no se encuentran establecidos en el documento basal de la acción; esto es, que no se advierte que la parte deudora se haya obligado a dichas prestaciones.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 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 es competente para conocer y zanjar el presente juicio, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora, persona moral intitulada *********, por conducto de sus apoderados legales, acreditó el ejercicio de su acción y el demandado *********, acreditado y garante



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE: 173/2021-2

45

hipotecario, no justificó las defensas y excepciones opuestas a pesar de haber contestado la demanda entablada en su contra.

TERCERO: Se declara procedente el vencimiento anticipado del plazo para el pago de los créditos otorgados por la persona moral intitulada *********, por conducto de sus apoderados legales, a favor del demandado *********, acreditado y garante hipotecario, derivado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria y contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria (liquidez-congelados), constantes dentro de la escritura pública número *********, exhibida como base de esta acción.

CUARTO. Se condena al demandado *********, acreditado y garante hipotecario, al pago de la cantidad que resulte por concepto de saldo de capital (suerte principal), previa determinación que de su importe realice la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución forzosa de sentencia; conforme a lo pactado en el contrato basal de la acción; así como lo dispuesto por los artículos 689 a 693, 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; hecho lo anterior, deberá requerirse a la parte demandada para que en el plazo de **cinco días**, realice el pago voluntario de dicho importe, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a

45

la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

QUINTO. Se condena al demandado *********, acreditado y garante hipotecario, al pago de los accesorios adeudados y precisados en el considerando sexto de la presente sentencia, los cuales se cuantificarán previa liquidación que al efecto formule la parte actora por conducto de su representante legal en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena al demandado *********, acreditado y garante hipotecario, al pago de gastos y costas generadas en el presente juicio, en razón de que el presente fallo le fue adverso a sus intereses, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución forzosa de sentencia.

SÉPTIMO: Se absuelve a la parte demandada *********, de las prestaciones marcadas con el **A) 10.** y **B.8)**, relativas al capital diferido vencido, respecto de los créditos otorgados al deudor, establecidos en el contrato básico de la acción; por las razones jurídicas esgrimidas en el presente brocardo.

OCTAVO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **CATALINA SALAZAR GONZÁLEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su Tercera



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 173/2021-2

47

Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VIANEY SANDOVAL LOME**, con quien actúa y da fe.

MTGD