



"2022. Año de Ricardo Flores Magón."

Cuernavaca, Morelos; treinta de junio de dos mil veintidós.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **302/2021 3ª**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ***** por conducto de sus apoderados legales, Licenciados ***** y ***** **contra** ***** radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado y; advirtiéndose que mediante auto de trece de junio de dos mil veintidós, que surtió efectos el veinte del mismo mes y año, se ordenó turnar los mismos para resolver en **definitiva**.

PLAZO DE TOLERANCIA

En ese sentido, si bien es cierto que el plazo de **CINCO DÍAS** establecido para el dictado de la correspondiente sentencia concluye el veinticuatro de junio presente data, sin embargo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, que establece la facultad de los Juzgadores para disponer de un plazo de tolerancia para el dictado de la sentencia **definitiva** aludida, y en virtud de existir diversos expedientes con misma fecha de vencimiento y el cúmulo de constancias a analizar y su complejidad, esta autoridad se apega a lo anterior y por tanto se procede a disponer de **CINCO DÍAS** como plazo de tolerancia, a partir de la fecha del vencimiento del plazo, lo que se hace constar para los efectos legales a que haya lugar.

FUNDAMENTO

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor del Estado

RESULTANDO:

1.- Presentación de la demanda. Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, folio número **885** y que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, comparecieron los Licenciados ***** y ***** , apoderados legales de ***** reclamando en la **vía especial hipotecaria** de ***** , las siguientes pretensiones:

“A).– La declaración del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre ***** actualmente ***** , 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 Notarial Número ***** , pasado ante la fe del Notario Público Número 09 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, LIC. ***** , en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, incurriendo en mora a partir de la mensualidad del 01 de Marzo de 2021 al 31 de Marzo de 2021, vencida el 231 de Marzo de 2021, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado a la Cláusula Vigésima del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

B).– Por concepto de SUERTE PRINCIPAL se demanda el pago de la cantidad de ***** , misma que se integra de los siguientes conceptos:

1) la cantidad de ***** , cantidad que se reclama por concepto de CAPITAL EXIGIBLE generado al día 30 de Junio de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo de fecha 27 de Julio de 2021, que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en la Cláusula Primera del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, que constituye el documento base de la acción.

2) La cantidad de ***** , cantidad que se reclama por concepto de AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS Y NO PAGADAS generado del 31 de marzo de 2021 al 30 de Junio de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo de fecha 27 de julio de 2021, que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

3) La cantidad de ***** cantidad que se reclama por concepto de CAPITAL DE MENSUALIDADES DIFERIDAS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL DE 2020 AL 31 DE JULIO DE 2020, mismas que se reclaman a consecuencia de la declaración del vencimiento anticipado del contrato; tal y como se deduce del estado de adeudo de fecha 27 de Julio de 2021, que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria



PODER JUDICIAL

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

base de esta acción, más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

C).- El pago de la cantidad de *****cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generados del 01 de marzo de 2021 al día 27 de Julio de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

D).- El pago de la cantidad de ***** , cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADOS generadas del 01 de marzo de 2021 al día 30 de Junio DE 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada con forme a lo pactado en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más las que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

E).- El pago de la cantidad de ***** cantidad que se reclama por concepto de INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generados del 01 de abril de 2021 al día 27 de Julio de 2021; conforme a la tasa de interés pactada y en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria que a detalle se especifican en los hechos de la demanda; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

F).- La cantidad de ***** , cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL AL 31 DE JULIO DE 2020, mismos que se reclaman a consecuencia de la declaración de vencimiento anticipado del contrato; tal y como se deduce del estado de adeudo de fecha 27 de Julio de 2021, que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

G).- La cantidad de ***** , cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGUROS DIFERIDAS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL DE 2020 AL 31 DE JULIO DE 2020, mismas que se reclaman a consecuencia de la declaración de vencimiento anticipado del

contrato; tal y como se deduce del estado de adeudo de fecha 27 de Julio de 2021, que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Decima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

H).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento.”

Exponen como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en el escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo, se adjuntaron los documentos descritos en el sello fechador de la oficialía de partes común y se invocaron los preceptos legales que se consideraron aplicables al caso.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el (ahora) Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar al demandado *********, para que en el plazo **DE CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de dar contestación señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se conminó al demandado para que en el acto mismo de la diligencia indicara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria de la finca hipotecada y de sus frutos, haciéndole saber las penas en que incurren los depositarios infieles, para el caso de no aceptar, se tendría como tal, la persona que designara la parte actora; teniéndose como perito valuador designado por la actora, a *********, requiriendo a la parte demandada para que designara perito valuador, si a su derecho conviniere otorgándole para ese término TRES DÍAS, con el apercibimiento que en caso de no designarlo, se les tendría por conformes con la pericial que



PODER JUDICIAL

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

para el caso el perito designado por el Juzgado; este Juzgado designó al Ingeniero *****.

3.- Emplazamiento.- En diligencia de veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, previo el citatorio correspondiente, se emplazó al demandado *****, por conducto de *****, quien dijo ser empleado del buscado.

4.- Preclusión y citación para resolver.- El trece de junio de dos mil veintidós, se tuvo por perdido el derecho del demandado *****, para contestar la demanda instaurada en su contra, ordenando que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial, Órgano Informativo editado por este H. Tribunal y por así permitirlo el estado procesal de las partes, se citó a las mismas, para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Competencia y vía.- En primer término, se procede al estudio de la **competencia de este Juzgado** para conocer y fallar el presente asunto, sometido a su consideración. Al respecto, 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 26 fracción I del mismo Ordenamiento Legal, señala: “...Se entenderán sometidos tácitamente, el actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda...”

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

situación que en el caso acontece; además que de acuerdo a la cláusula **vigésima sexta de las cláusulas no financieras**, del contrato base de la acción, las partes pactaron lo siguiente: "Jurisdicción.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato las partes se someten expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal o los que correspondan al lugar de firma del contrato, a elección de "*****", renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiese corresponder."

Siendo inconcuso que esta autoridad judicial resulta 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 el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra reza:

"ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil."

II.- Legitimación procesal.- A continuación, se procede a examinar la legitimación *ad procesum* (o legitimación en el proceso) de la parte actora, representada por sus apoderados legales, por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la hubiera objetado por vía de excepción.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: "...Habrán 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...".



PODER JUDICIAL

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

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia 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. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, el resolutor analizará en primer término la legitimación *ad procesum* de la actora *****, dejando para lo conducente el estudio de la legitimación *ad causam*, ello atendiendo a que ésta necesariamente se analizará al estudiar el fondo del presente asunto, si así procediere.

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 tercero 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 y demandada ***** y *****, quedó debidamente acreditada con la documental pública, consistente en Primer Testimonio de la Escritura

Pública número ***** de veinticuatro de septiembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Nueve y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en que consta EL **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte como ACREEDOR ***** y por la otra *****.

De igual forma obra en autos, copia certificada del instrumento ***** de fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, otorgado ante la fe del licenciado *****, titular de la notaria número doscientos veintinueve de la Ciudad de México, en el que consta el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado por la actora a favor de los licenciados ***** y *****.

Documentales las de mención, que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación *ad procesum* (en el proceso), de la parte actora y demandada, respectivamente dado que de ellas se desprende la calidad de la accionante y el derecho e interés jurídico de ésta para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, así como la legitimación procesal pasiva, en virtud de que a la demandada le corresponde el derecho comparecer a juicio y oponer defensas y excepciones en defensa de sus derechos; asimismo se encuentra acreditada la personalidad de quienes comparecen en representación de la actora, siendo dable concederles 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.- Marco jurídico.- Previo a dilucidar el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones:

Establece el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, 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



PODER JUDICIAL

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 mismo ordenamiento legal, estipula: “...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

De igual manera, el numeral 631 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece: “Artículo 631. Contradictorio en el juicio hipotecario. En los juicios hipotecarios, la apertura del juicio contradictorio quedará a iniciativa del demandado, con excepción los

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 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.*

casos en que se hubiere hecho el emplazamiento por edictos. El procedimiento contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer defensas dentro del plazo fijado para el emplazamiento. **Contestada la demanda se seguirá el juicio con sujeción al juicio sumario.** En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de contrapretensiones legales.”

El arábigo 633 del mismo ordenamiento legal 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...”.⁴

La accionante, arguyó como hechos los que se desprenden del libelo génesis de su demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso, 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 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

⁴ *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 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

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

innecesarias, que provocan sólo la existencia 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.

IV.- Análisis de la acción.- Ahora bien, no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por la actora *****contra *****de quien reclamó las pretensiones precisadas en el resultando primero de éste fallo y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen, y el demandado no opuso defensas ni excepciones.

Realizado el análisis de las constancias que obran en el sumario, se alude que le asiste razón a la parte actora *****en los términos precisados al estudiar la legitimación procesal, aunado a lo anterior, en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624⁵ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dado que en efecto, obran en autos las documentales descritas en el considerando segundo de este fallo y que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen; asimismo la acción ejercitada, se encuentra apoyada con la documental pública consistente en Primer Testimonio de la Escritura Pública número ***** de veinticuatro de septiembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Nueve y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en que consta **EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte como ACREEDOR ***** y por la otra ***** , debidamente inscrita en el Instituto de

⁵ 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.*

Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número **451181-1**.

Documental pública, de la cual se colige de manera irrefutable, concretamente en el CAPÍTULO SEGUNDO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, en la CLÁUSULA FINANCIERA **PRIMERA.- APERTURA DE CRÉDITO** que; "*****" abre a "LA PARTE ACREDITADA" un crédito con interés y garantía hipotecaria por la cantidad de *****, así, en la **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA**, la parte acreditada garantiza el pago del crédito otorgado, con la hipoteca especial y expresa en primer lugar a favor de "*****" con el inmueble **ubicado en Predio Urbano con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, ubicado en la *******, con la superficie, medidas y linderos consignados en el Antecedente primero de dicho instrumento, los que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaran.

Documentales públicas, que al no haber sido impugnadas ni objetadas en su contenido y forma, en razón de que el demandado *****; no compareció a juicio, en ese sentido es factible concederle pleno valor probatorio a dichas documentales, en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, en la cláusula **VIGÉSIMA**, del contrato base de la acción se convino que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas por el acreditado, se daría por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago de las prestaciones a cargo de "LA PARTE ACREDITADA", sin necesidad de previo aviso, entre otras hipótesis, si el acreditado no efectuare en forma total uno o más de los pagos que se obliga a realizar en relación con el crédito otorgado, sean éstos de capital, intereses, accesorios o cualquiera de las obligaciones previstas en el contrato.

En ese sentido, tomando en consideración que la parte demandada, en su calidad de parte acreditada, omitió dar cumplimiento a lo pactado en el contrato base de la acción, advirtiéndose de las constancias de autos, concretamente del estado de cuenta certificado expedido por el C.P.



PODER JUDICIAL

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

*****contador facultado de la actora, incumplió con lo pactado en el contrato base de la acción, existiendo el adeudo de las cantidades por los conceptos precisados en el estado de cuenta certificado referido, **con fecha de corte del veintisiete de julio de dos mil veintiuno**, documental signada por el C.P ***** , quien de acuerdo a su profesión se presume cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para realizar la operación matemática respectiva. Documental, que no fue objetada por la parte demandada, consecuentemente, se tiene por aceptado el monto relativo a dichos conceptos, otorgándole valor probatorio como si hubiese sido reconocida expresamente, dado que es apta para acreditar en primer término el incumplimiento del demandado en relación a los pagos a que se encontraba compelido, y el saldo resultante a cargo de éste, ello conforme a lo dispuesto con los artículos 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. En ese contexto, es inconcuso que se actualizan los extremos del artículo 624⁶ del ordenamiento legal citado.

Atento a todo lo razonado, se arguye que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624⁷ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual reza:

“Para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes requisitos: I).- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II).- Que sea de plazo cumplido, o que deba

⁶ 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.*

⁷ Artículo 624 el cual estipula que: “...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...”.

anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y, III).– Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado; resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora *****contra *****, en su calidad de demandado, quien no opuso defensas ni excepciones.

V.- Decisión.- Por lo tanto, es **dable declarar el vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito otorgado pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual consta en Primer Testimonio de la Escritura Pública número ***** de veinticuatro de septiembre de dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Nueve y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en que consta **EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte como ACREEDOR ***** y por la otra *****.

En consecuencia, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a la parte demandada, por tanto**, se condena a la parte demandada *****, al pago de lo siguiente:

La cantidad de *****, por concepto de SUERTE PRINCIPAL, que se integra de los siguientes conceptos:

La cantidad de *****, por concepto de CAPITAL EXIGIBLE generado al día 30 de Junio de 2021, de acuerdo a la Cláusula Primera del Contrato base de la acción.

La cantidad de *****, por concepto de AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS Y NO PAGADAS generado del 31 de marzo de 2021 al 30 de Junio de 2021, en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de *****por concepto de CAPITAL DE MENSUALIDADES DIFERIDAS POR CONVENIO DEL PLAZO POR



PODER JUDICIAL

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

APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL DE 2020 AL 31 DE JULIO DE 2020, en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de *****por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generados del 01 de marzo de 2021 al día 27 de Julio de 2021, conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de *****, por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADOS generadas del 01 de marzo de 2021 al día 30 de Junio de 2021; conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de ***** por concepto de INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generados del 01 de abril de 2021 al día 27 de Julio de 2021; en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora

La cantidad de *****, por concepto de INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL AL 31 DE JULIO DE 2020, en términos de lo pactado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de *****, por concepto de PRIMAS DE SEGUROS DIFERIDAS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL DE 2020 AL 31 DE JULIO DE 2020, en términos de lo pactado en la Cláusula Decima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

Todo ello, se acredita con el estado de adeudo de fecha 27 de Julio de 2021, expedido por el C.P. *****, contador facultado por la actora.

En tal consideración, se concede al demandado *****un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Se condena al demandado *****, al pago de gastos y costas de la presente instancia, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la actora, lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107 y 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado Primero Civil de Primera Instancia de la Primera Demarcación Territorial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando Primero de ésta resolución.

SEGUNDO.- Ha sido procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora *****contra *****, en su calidad de demandado, quien no opuso defensas ni excepciones, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado a la parte demandada, por tanto, se condena a la parte demandada *****, al pago de lo siguiente:

La cantidad de *****, por concepto de SUERTE PRINCIPAL, que se integra de los siguientes conceptos:



PODER JUDICIAL

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

La cantidad de *****, por concepto de CAPITAL EXIGIBLE generado al día 30 de Junio de 2021, de acuerdo a la Cláusula Primera del Contrato base de la acción.

La cantidad de *****, por concepto de AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDAS Y NO PAGADAS generado del 31 de marzo de 2021 al 30 de Junio de 2021, en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de *****por concepto de CAPITAL DE MENSUALIDADES DIFERIDAS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL DE 2020 AL 31 DE JULIO DE 2020, en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción más los que se siga generando hasta la total solución del adeudo.

La cantidad de *****por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generados del 01 de marzo de 2021 al día 27 de Julio de 2021, conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de *****, por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADOS generadas del 01 de marzo de 2021 al día 30 de Junio de 2021; conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de ***** por concepto de INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generados del 01 de abril de 2021 al día 27 de Julio de 2021; en los términos de la Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora

La cantidad de *****, por concepto de INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL AL 31 DE JULIO DE 2020, en términos de lo pactado en la Cláusula Cuarta del Contrato de Apertura de

Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

La cantidad de *****, por concepto de PRIMAS DE SEGUROS DIFERIDAS POR CONVENIO DEL PLAZO POR APOYO COVID, CORRESPONDIENTE A LAS MENSUALIDADES QUE FUERON DIFERIDAS DEL 30 DE ABRIL DE 2020 AL 31 DE JULIO DE 2020, en términos de lo pactado en la Cláusula Decima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria base de esta acción, más lo que se siga generando hasta la total solución del adeudo, previo el incidente de liquidación que al efecto formule la actora.

Todo ello, se acredita con el estado de adeudo de fecha 27 de Julio de 2021, expedido por el C.P. *****, contador facultado por la actora.

CUARTO.- Se concede al demandado ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Se condena al demandado *****, al pago de gastos y costas de la presente instancia, previo el incidente de liquidación que en ejecución de sentencia formule la actora, lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 158 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma el **Maestro en Derecho JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante su **Tercer Secretaria** de Acuerdos Licenciada **Luz de Selene Colín Martínez**, con quien actúa y da fe.

JHA/ gse

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Núm. _____ correspondiente
al día _____ de _____ 2022
Se hizo la publicación de Ley. Conste.
El _____ de _____ 2022
surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.
Conste.



PODER JUDICIAL

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

Las firmas que aparecen al final de esta resolución corresponden al expediente número **302/2021 3ª**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *****por conducto de sus apoderados legales, Licenciados *****y *******contra** *****radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado. **CONSTE.**