

Cuernavaca, Morelos, diez de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **153/2018**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de *********, contra *********, radicado en la **Primera Secretaría**; y,

A N T E C E D E N T E S:

1.- Presentación de la demanda.- Mediante escrito presentado el cinco de abril de dos mil dieciocho, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles y Familiares del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a ésta Autoridad, el Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de *********, demandó en la vía **Especial Hipotecaria** de *********, las siguientes pretensiones:

*“A).- Se demanda como **SUERTE PRINCIPAL** el pago de la cantidad de **\$1,006, 399.20 (UN MILLON SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.)**, misma que se integra de los siguientes dos preceptos:*

*a).- La cantidad de **\$ 1´001,228.37 (UN MILLON MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 37/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE CAPITAL VIGENTE al día 14 de enero de 2018**. Derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de preferencia y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.*

*b).- La cantidad de **\$5,170.83 (cinco mil ciento setenta pesos 83/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE CAPITAL VENCIDO al 14 de Enero del 2018**, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de preferencia y del estado de adeudo que se acompañan como documento base de la acción que se acompañan como documentos.*

*B).- El pago de la cantidad de **\$ 38,843.93 (TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 93/1000 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados al 14 de enero de 2018, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en termino de lo pactado en las cláusulas Primera y Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y Grado de Preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción.*

*C).- El pago de la cantidad de **\$6.80 (SEIS PESOS 80/100 M.N.)**. Cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados al día 14 de enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal y como se acredita con el estado de cuenta que a la presente*

VS.

**ORDINARIO CIVIL
EXP. NÚM. 153/2018
PRIMERA SECRETARIA**

demanda se anexa, en términos de lo pactado en las cláusulas Primera Y quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y Grado de preferencia, el cual se exhibe como documento base de la presente acción.

D).- El pago de la cantidad de **\$796.00 (SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100M.N.)**, cantidad que se reclama por el **CONCEPTO DE COMISIONES POR ADMINISTRACION DE CREDITO**, generadas el 14 de Enero de 2018, tal y como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula Quinta número I, contrato de apertura de crédito simple, Garantía Hipotecaria en primer Lugar y Grado de preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E).- El pago de la cantidad de **\$127.36 (CIENTO VEINTISIETE PESOS 36/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE IVA DE COMISIONES DE ADMINISTRACION DE CREDITO**, generadas al día 14 de enero de 2018, tal y como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda, se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula Quinta número I del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer Lugar y Grado de preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F).- El pago de la cantidad de **\$522.95 QUINIENTOS VEINTIDOS 95/100M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE SEGURO DE DESEMPLEO** generado al día 14 de Enero de 2018, tal y como se encuentra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G).- El pago de la cantidad de **\$392.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE SEGURO DE INTERIORES** generado al día 14 de Enero de 2018, tal y como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más lo que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en termino de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en PRIMER Lugar y Grado de preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción.

H).- EL pago de la cantidad de **\$385.04 TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 04/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE SEGURO DE DAÑOS** generado el día 14 de Enero de 2018, tal y como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa , más lo que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en termino de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción.

I).- El pago de la cantidad de **\$3,220.48 (TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 48/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE SAEGURO DE VIDA**, generado al día 14 de Enero de 2018, tal y como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente de3manda se anexa, más lo que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, el cual se exhibe como documento base de la acción.

J).- El pago de la cantidad de **\$2,735.74 (DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.)**, cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE COMISIÓN POR PAGO TARDÍO**, generadas al día 14 de enero de 2018, tal como se demuestra con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan venciendo hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con garantía

hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia el cual se exhibe como documento base de la acción.

K).- La declaración del vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia el cual se exhibe como documento base de la acción de la cláusula décima sexta de dicho contrato.

L).- El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine, hasta su conclusión.”.

Expuso como hechos constitutivos de dichas pretensiones los que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, acompañaron a su demanda, los documentos descritos en el sello fechador de la referida oficialía e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al asunto.

2.- Admisión.- Por auto de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciocho (foja 102), una vez subsanada la prevención ordenada el día nueve del mes y año acabados de citar, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se mandó emplazar y correr traslado a *********, para que dentro del plazo de **cinco días** contestara la demanda incoada en su contra, se le requirió para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de ser depositario de la finca hipotecada, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debieran declararse inmovilizados.

2.- Oficios de Búsqueda y Localización.- En acuerdo de veinte de agosto de dos mil dieciocho, atento a las manifestaciones vertidas por el abogado patrono de la parte actora en relación a que desconocía el domicilio de la demandada *********, se ordenó su búsqueda y localización en las dependencias Instituto Mexicano del Seguro Social; Comisión de Seguridad Pública; Instituto Nacional Electoral; Comisión Federal de Electricidad; Representante Legal de Cablemas Telecomunicaciones S.A. de C.V.; Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE); Secretaría de Relaciones Exteriores Delegación Morelos y Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca (SAPAC).

3.- Emplazamiento.- Por auto de cuatro de julio de dos mil diecinueve, atento a las manifestaciones vertidas por el abogado patrono de la parte actora y ante la imposibilidad de localizar el domicilio de *********, tal y como se advierte de la contestación a los oficios rendidos por las dependencias citadas en el resultando que antecede, se ordenó el emplazamiento a juicio de *********, **por medio de edictos realizados conforme a derecho en fechas veintinueve de octubre de dos mil diecinueve, cinco de noviembre de dos mil diecinueve y once de noviembre de dos mil diecinueve**, según se advierte de actuaciones.

4.- Declaración de Rebeldía.- Con fecha doce de marzo de dos mil veinte, se decretó la rebeldía en que incurrió la demandada *********, al omitir dar contestación en tiempo y forma el litigio incoado en su contra; y por así permitirlo el estado procesal de los autos se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración.

5.- Audiencia de Conciliación y Depuración.- Con fecha siete de diciembre de dos mil veinte, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo 631 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, diligencia en la que se hizo constar la comparecencia del Apoderado Legal de la parte actora Licenciado *********, en su carácter de Apoderado Legal de *********, no así la parte demandada *********, ni persona alguna que la representara no obstante de encontrarse debidamente notificada como se advierte de actuaciones, por tanto, no fue posible exhortar a las partes a una amigable conciliación, por lo que, se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días para ambas partes.

6.- Dilación Probatoria.- En acuerdo de dieciséis de diciembre de dos mil veinte, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose como pruebas de la actora ofreció las siguientes pruebas: la **Confesional** de *********; las **Documentales Públicas y Privadas** consistentes en: escritura pública número *********, de fecha

once de marzo de dos mil dieciséis, que contiene el Contrato de Apertura Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia celebrado entre *****, como acreedor y *****, como deudor; Certificado de adeudo suscrito por el C.P. *****, fecha catorce de enero de dos mil dieciocho; copia certificada de la designación de contadores facultados para certificar adeudos de *****; Copia Certificada de la cédula profesional del C.P. *****; original del Estado de Cuenta de la cuenta número ***** correspondiente al mes de abril de dos mil dieciséis; y tres pólizas de seguro *****, *****, y *****, así como el anexo 1 de Seguros de Crédito Hipotecario asignado por *****; la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

7.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.- Con fecha seis de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, a la cual únicamente compareció el Apoderado Legal de la parte actora, no así la demandada *****, ni persona alguna que la representara no obstante de encontrarse debidamente notificada, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas en concreto la Confesional a cargo de la citada demandada, diligencia en la que, ante la incomparecencia de la demandada se le declaró confesa de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales; acto continuo al advertirse que no existían pruebas diversas que resolver se declaró cerrada la instrucción probatoria y se mandó recibir los alegatos de las partes en litigio, por formulados los de la parte actora a través de su Apoderado Legal y por perdido el derecho de la demandada *****, para formularlos en virtud de su incomparecencia, y en la parte final se citó a las partes para el dictado de la sentencia correspondiente.

8.- Auto regulatorio.- Mediante acuerdo dictado por este Órgano Jurisdiccional el veinte de abril de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación anterior hasta en tanto obrara en autos la sentencia ejecutoriada del juicio de garantías 593/2020, promovido por *****, en razón de guardar relación con el bien inmueble objeto de este asunto.

9.- Recepción de Oficio.- Por auto de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno (dentro del cuadernillo formado por el Amp. 593/2020), se recibió el oficio número 1908-3, suscrito por el Actuario del Juzgado Primero de Distrito del Estado de Morelos, mediante el cual notificó a esta Autoridad el sobreseimiento del juicio de amparo número 593/2020, promovido por *****, mismo que se mandó glosar a sus autos para los efectos legales a que hubiera lugar.

10.- Citación para sentencia.- Con fecha catorce de febrero de dos mil veintidós, a petición del Apoderado Legal de la parte actora y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos a la vista de la Titular de este Juzgado para el dictado de la resolución correspondiente, misma que se emite en atención a los siguientes;

A N T E C E D E N T E S:

I.- ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DE ESTE JUZGADO.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“...Toda demandada 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...”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

En ese orden de ideas, lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar.”

Este Juzgado resulta competente para conocer del asunto, pues el interés jurídico preponderante es eminentemente civil al ejercitarse una acción hipotecaria derivada de un contrato de apertura de crédito simple, asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, así mismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **25** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”;

Por consiguiente, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este Juzgado, arribándose a dicha aseveración pues del documento presentado como base de la acción consistente en primer testimonio de escritura pública número *********, volumen *********, página 161, pasada ante la fe del Licenciado *********, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, en la cual consta entre otros actos el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS DE GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el *********, y *********, el cual es base de la acción que se intenta, y del se advierte específicamente de la cláusula **Vigésima Novena**, que las partes se someterían a Las Leyes del Estado de la firma de dicho contrato, haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios; documental que por su carácter eminentemente público se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este Juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este

juicio, acreditándose plenamente la competencia de este Juzgado pues de la anterior cláusula se advierte con claridad que las partes convinieron someterse a la competencia del lugar de la firma del presente contrato, consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce jurisdicción precisamente en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, aunado a lo anterior, la parte demandada en ningún momento impugna la competencia de este Juzgado.

II.- ANÁLISIS DE LA VÍA E IDONEIDAD EL JUICIO HIPOTECARIO.- En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta Autoridad Judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

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

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

Y, como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la actora tiene por objeto la declaratoria de vencimiento anticipado y el pago de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, constando dicho acto jurídico en el primer testimonio de escritura pública número escritura pública número *****, volumen *****, página 161, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

III.- ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN PROCESAL DE LAS PARTES EN LITIGIO.- Asimismo, antes de entrar al fondo del asunto, se procede a examinar la legitimación activa y pasiva de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser necesaria para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan a la suscrita al momento de resolver, toda vez que, la legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación *ad causam* atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el Juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.

Resulta aplicable a la anterior consideración la siguiente **jurisprudencia** I.11o.C. J/12, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVII, Abril de 2008, Pagina 2066, cuyo rubro se lee:

“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.”¹

Así también resulta aplicable la siguiente **jurisprudencia** VI.3o.C. J/67, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Instancia: Tribunales Colegiado de Circuito, Novena Época, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pagina 1600, cuyo rubro se lee:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.”²

Al efecto, el artículo **191**³ del Código Procesal Civil en vigor establece, quienes pueden comparecer a deducir sus derechos en juicio, al respecto, es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el Órgano Jurisdiccional o Instancia Administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. Esta legitimación

¹ **“LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.** La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.”

² **“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, 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.”

³ **“ARTICULO 191.-** Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”

se le conoce con el nombre de "*ad procesum*" y se produce cuando el derecho que se cuestionara 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; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionara, 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.

Por su parte la legitimación pasiva se refiere a la calidad de la demandada para responder a la acción ejercitada por el actor.

Lo anterior se considera así, siempre y cuando cuenten los intervinientes en el juicio con capacidad procesal para comparecer a juicio y estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles, como lo previene el artículo **180** del Código Procesal Civil en vigor.

En esa tesitura tenemos, que la parte actora *****, a través de su Apoderado Legal el Licenciado *****, exhibió el primer testimonio de escritura pública número *****, volumen *****, página 161, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, en la que consta el Otorgamiento de Crédito con constitución de Garantía Hipotecaria, que celebró *****, con la ahora demandada *****, misma que se encuentra debidamente Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos bajo el folio electrónico inmobiliario número ***** con fecha de registro de fecha tres de julio de dos mil quince.

Por otra parte, también se acredita la legitimación del Licenciado *****, en su carácter de Apoderado Legal de

*****, en términos de la escritura pública número *****, de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, que contiene el Poder General para pleitos y cobranzas, sin facultad para delegar, pero con facultad especial para autorizar en juicio a terceros.

Documentales públicas a las cuales se les otorga valor probatorio en términos de los artículos **437** fracción **II**, **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; con la que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora *****, por conducto de su Apoderado Legal el Licenciado *****, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de *****, en su carácter de demandada en el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **179** y **191** de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

IV.- ANÁLISIS DEL FONDO DEL ASUNTO.- Enseguida, por sistemática jurídica y no existiendo diversa cuestión que se tenga que resolver previamente, se procede al estudio de la acción que en la vía especial hipotecaria entabló la persona moral *****, contra *****, así, en el presente juicio la persona moral actora reclama de la parte demanda las prestaciones que han quedado previamente señaladas y transcritas en la presente resolución.

Ahora bien, para resolver en definitiva el presente asunto se cita como marco jurídico aplicable el artículo 2359 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

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

Por su parte los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos establecen:

"ARTÍCULO 623 HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la Constitución, ampliación, división o registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca

VS.

ORDINARIO CIVIL
EXP. NÚM. 153/2018
PRIMERA SECRETARIA

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."

"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 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."

Los citados dispositivos legales contemplan los requisitos a cumplir para la procedencia del juicio hipotecario, requisitos que, en la especie y en concepto de esta autoridad, atendiendo a los elementos que integran los presentes autos, se encuentran plenamente acreditados, ya que en efecto, obra en autos el primer testimonio de escritura pública número escritura pública número *****, volumen *****, página 161, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, en la cual consta entre otros actos el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS DE GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre el *****, y *****, documental de la cuales se desprende, que la parte actora ***** otorgó en favor de la demandada *****, un crédito por la cantidad de \$1'026,400.00 (UN MILLÓN VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), garantizando el pago del crédito con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble identificado como *****, que se formaliza sobre el bien inmueble ubicado en la *****; con la superficie, medidas y colindancias especificadas en el contrato base de la acción, acto jurídico que consta en el testimonio de escritura pública número *****, volumen *****, página 161, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, documental que al no haber sido impugnada, ni

objetada en su contenido, es factible concederle pleno valor probatorio, al haber sido analizada conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

En esta tesitura, esta Autoridad considera igualmente que se encuentra plenamente acreditada la falta de pago de la demandada *********, en términos de los estados de cuenta que adjunta la parte actora al escrito de demandada, documentales que, por su naturaleza y origen, se les confiere pleno valor probatorio en términos del artículo **68** de la Ley de Instituciones de Crédito, el cual establece:

"Artículo 68. Los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere este artículo, hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuuarios, en todos los casos en que por establecerse así en el contrato:

"I. El acreditado o el mutuuario pueda disponer de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales o esté autorizado para efectuar reembolsos previos al vencimiento del plazo señalado en el contrato, y

"II. Se pacte la celebración de operaciones o la prestación de servicios, mediante el uso de equipos y sistemas automatizados."

Del referido precepto derivan los siguientes supuestos:

1.- Los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

2.- El estado de cuenta certificado por el contador, referido con antelación, **hará fe, salvo prueba en contrario**, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuuarios, en todos los casos en que por establecerse así en el contrato: I. El acreditado o el mutuuario pueda disponer de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales o esté autorizado para efectuar reembolsos previos al

vencimiento del plazo señalado en el contrato, y II. Se pacte la celebración de operaciones o la prestación de servicios, mediante el uso de equipos y sistemas automatizados.

Así, se considera que la documental tiene valor probatorio ya que fue expedida por contador autorizado por la institución bancaria actora y atendiendo así a que la importancia del estado de cuenta por el contador del banco radica en que coadyuva en la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, ya que se erige como una presunción legal del adeudo que consigna para los casos especificados. En ese contexto, el estado de cuenta adquiere tal fuerza demostrativa que hace presumir que el derecho del acreedor es legítimo, así como la culpabilidad del demandado, derivada de la pura existencia del propio documento.

En ese tenor, es evidente que la omisión de pagos se justifica plenamente con dicha documental, toda vez que el precepto citado se refiere, precisamente, al hecho de que hará fe salvo prueba en contrario para la fijación de los saldos, por lo que corresponde a la contraparte probar que la referida certificación resulta falsa, o bien, que son inexactos los datos contenidos en ella, situación que, como serán expuestos en líneas siguientes no acontece pues el demandado no demostró tales supuestos. Sirve de apoyo a lo anterior por analogía la siguiente tesis que a la letra dice:

*Época: Novena Época
Registro: 181560
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XIX, Mayo de 2004
Materia(s): Civil
Tesis: I.11o.C.100 C
Página: 1777*

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. RESULTA APTO, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, PARA DETERMINAR EL MONTO DEL INTERÉS CAUSADO, EN EL INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE INTERESES. De lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito se desprende que los contratos o las pólizas donde se hagan constar los créditos otorgados por las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta, serán títulos ejecutivos sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito. Ahora bien, el segundo párrafo del propio numeral establece que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes; de lo cual se infiere que el certificado contable resulta apto para determinar el monto del interés causado, con el fin de acreditar el monto reclamado en

VS.

ORDINARIO CIVIL
EXP. NÚM. 153/2018
PRIMERA SECRETARIA

el incidente de liquidación, toda vez que el precepto citado se refiere, precisamente, al hecho de que hará fe salvo prueba en contrario para la fijación de los saldos, sin que pueda estimarse que ello sólo acontece durante el juicio, sino que debe interpretarse que es durante todo el procedimiento, incluso hasta la ejecución de la sentencia que condenó al pago de tal prestación; sin que con ello se viole la garantía de igualdad procesal, ya que el artículo 68 del ordenamiento legal invocado establece una presunción legal en relación con la veracidad de la certificación contable formulada por el contador facultado por la institución de crédito, por lo que corresponde a la contraparte probar que la referida certificación resulta falsa, o bien, que son inexactos los datos contenidos en ella, lo cual no limita ni restringe la oportunidad del condenado de impugnar y demostrar tal extremo.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL
DEL PRIMER CIRCUITO.

V.- RESUELTAS DEL JUICIO.- En este sentido y tomando en consideración los argumentos antes plasmados, ante el incumplimiento contractual, **esta Autoridad considera debidamente probada la acción intentada por la persona moral *******; por tanto, se declara, procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora ***** , al haberse acreditado que la parte demandada no cumplió con los pagos pactados en el contrato base de la acción, de conformidad por el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

"... Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas..."

Pues del contrato exhibido como base de la acción se advierte la fáctica intención de los contratantes, por lo que se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, más aún de que tratándose de contratos bilaterales la voluntad de las partes, es la suprema ley en los mismos; por ende, es procedente condenar al demandado al cumplimiento de las prestaciones que reclama la actora.

En tales consideraciones y ante la falta de cumplimiento de la obligación, se actualiza la hipótesis prevista en el contrato de otorgamiento de crédito base de la acción, esto es, precisamente el vencimiento anticipado del crédito porque la demandada dejó de cubrir por causas a ella imputables los pagos derivados de dicho contrato, por ende se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado de preferencia, al actualizarse la cláusula **decima sexta** del **contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de**

Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** con ***** , contrato que consta en la escritura pública número ***** , volumen ***** , página 161, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis; en consecuencia,

Se condena a la demandada ***** , a pagar a ***** , o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$1,006,399.20 (UN MILLÓN SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.); **por concepto de suerte principal**; que deriva del contrato de Apertura de Crédito, con Interés y Garantía Hipotecaria correspondiente a la escritura escritura pública número ***** , volumen ***** , página 161, pasada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, la cual se encuentra debidamente adminiculada con la documental privada relativa al certificado de adeudo signada por el Contador Público ***** , Contador Facultado por la parte actora documental base de la acción.

Dicho crédito se integra de los conceptos siguientes:

"a).- La cantidad de \$1'001,228.37 (un millón mil doscientos veintiocho pesos 00/100 m.n.), cantidad que se reclama por concepto de capital vigente al día 14 de enero de 2018, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

b).- La cantidad de \$5,170.83 (CINCO MIL CIENTO SETENTA PESOS 83/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO CAPITAL VENCIDO al 14 de enero de 2018, derivado del Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia y del Estado de Adeudo que se acompañan como documentos base de la acción."

VI.- PAGO DE INTERESES ORDINARIOS.- Por otra parte, se condena a ***** , a pagarle a ***** , por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, la cantidad de **\$38,843.93 (treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y tres pesos 93/100 m.n.)**, por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados al día catorce de enero de dos mil dieciocho, así como aquellos que

se sigan devegando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación se formule en ejecución de sentencia.

VII.- PAGO DE INTERESES MORATORIOS.- Así también, se condena a *****, al pago de la cantidad de \$6.80 (SEIS PESOS 80/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados al día 14 de Enero de 2018, así como aquellos que se sigan devegando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

VIII.- PAGO DE COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO.- Asimismo, se condena a ***** a pagarle a *****, la cantidad de \$796.00 (SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de **COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, previa cuantificación en la etapa de ejecución.

IX.- PAGO DE COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO.- Igualmente se condena a ***** a pagarle a ***** o a quien sus derechos represente, por concepto de **IVA DE COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO**, al pago de la cantidad de \$127.36 (CIENTO VEINTISIETE PESOS 36/100 M.N.); generadas al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del 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 número I del contrato de crédito base de la acción.

X.- PAGO DE GASTOS DE DESEMPLEO.- De la misma forma, se condena a ***** a pagarle a *****, la cantidad de \$522.95 (QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS 95/100 M.N.), por concepto de **GASTOS DE DESEMPLEO**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

XI.- PAGO DE SEGURO DE INTERIORES.- Asimismo, se condena a ***** a pagarle a *****, la cantidad de \$392.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de SEGURO DE INTERIORES, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

XII.- PAGO DE SEGURO DE DAÑOS.- De la misma forma, se condena a ***** a pagarle a *****, la cantidad de \$385.04 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 04/100 M.N.), por concepto de SEGURO DE DAÑOS, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

XIII.- PAGO DE SEGURO DE VIDA.- Aunado a lo anterior, se condena a ***** a pagarle a *****, la cantidad de \$3,220.48 (TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 48/100 M.N.), por concepto de SEGURO DE VIDA, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

XIV.- PAGO DE COMISIÓN POR PAGO TARDÍO.- Así también, se condena a ***** a pagarle a *****, la cantidad de \$2,375.74 (DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.), por concepto de COMISIÓN POR PAGO TARDIO, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

XV.- PAGO DE GASTOS Y COSTAS.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **L)**, en virtud de que la presente resolución es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a *****, al pago de los gastos y costas originados en esta

instancia; previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

XVI.- PERIODO DE GRACIA PARA LA DEMANDADA.- En ese orden, se concede a la parte demandada *********, el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el dispositivo 691 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo, procédase en Ejecución Forzosa de la sentencia al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

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

RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *********, a través de su apoderado legal, acreditó la acción que ejercitó contra la demandada *********, quien no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensas y excepciones, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado del plazo del contrato de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria** concedido a la hoy demandada, al actualizarse la hipótesis establecida en la Cláusula Décima Sexta del contrato basal; tal y como se expuso en la parte considerativa del presente fallo.

CUARTO.- Se condena a la demandada *********, a pagar a *********, o a quien sus derechos represente, la

cantidad de \$1,006,399.20 (UN MILLÓN SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.); **por concepto de suerte principal**; que deriva del contrato de Apertura de Crédito, con Interés y Garantía Hipotecaria correspondiente a la escritura escritura pública número *****, volumen *****, página 161, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, la cual se encuentra debidamente administrada con la documental privada relativa al certificado de adeudo signada por el Contador Público *****, Contador Facultado por la parte actora documental base de la acción.

Dicho crédito se integra de los conceptos siguientes:

"a).- La cantidad de \$1'001,228.37 (un millón mil doscientos veintiocho pesos 00/100 m.n.), cantidad que se reclama por concepto de capital vigente al día 14 de enero de 2018, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

b).- La cantidad de \$5,170.83 (CINCO MIL CIENTO SETENTA PESOS 83/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO CAPITAL VENCIDO al 14 de enero de 2018, derivado del Contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado de Preferencia y del Estado de Adeudo que se acompañan como documentos base de la acción."

QUINTO.- Por otra parte, se condena a *****, a pagarle a *****, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, la cantidad de **\$38,843.93 (treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y tres pesos 93/100 m.n.)**, por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados al día catorce de enero de dos mil dieciocho, así como aquellos que se sigan devedando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Así también, se condena a *****, al pago de la cantidad de \$6.80 (SEIS PESOS 80/100 M.N.), cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generado al día 14 de Enero de 2018, así como aquellos que se sigan devedando hasta la total liquidación del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Asimismo, se condena a ***** a pagarle a ***** , la cantidad de \$796.00 (SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de **COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, previa cuantificación en la etapa de ejecución.

OCTAVA.- Igualmente se condena a ***** a pagarle a ***** o a quien sus derechos represente, por concepto de **IVA DE COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITO**, al pago de la cantidad de \$127.36 (CIENTO VEINTISIETE PESOS 36/100 M.N.); generadas al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del 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 número I del contrato de crédito base de la acción.

NOVENA.- De la misma forma, se condena a ***** a pagarle a ***** , la cantidad de \$522.95 (QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS 95/100 M.N.), por concepto de **SEGURO DE GASTOS DE DESEMPLEO**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

DÉCIMA.- Asimismo, se condena a ***** a pagarle a ***** , la cantidad de \$392.00 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de **SEGURO DE INTERIORES**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

DÉCIMA PRIMERA.- De la misma forma, se condena a ***** a pagarle a ***** , la cantidad de \$385.04 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 04/100 M.N.), por

concepto de **SEGURO DE DAÑOS**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

DÉCIMA SEGUNDA.- Aunado a lo anterior, se condena a ***** a pagarle a ***** , la cantidad de \$3,220.48 (TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 48/100 M.N.), por concepto de **SEGURO DE VIDA**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

DÉCIMA TERCERA.- Así también, se condena a ***** a pagarle a ***** , la cantidad de \$2,375.74 (DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 74/100 M.N.), por concepto de **COMISIÓN POR PAGO TARDIO**, generados al día 14 de Enero de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que anexó la actora.

DÉCIMA CUARTA.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **L)**, en virtud de que la presente resolución es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a ***** , al pago de los gastos y costas originados en esta instancia; previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

DÉCIMA QUINTA.- Se concede a la parte demandada ***** , el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo anterior, y en caso de no hacerlo, procédase en Ejecución Forzosa de la sentencia, al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

VS.

ORDINARIO CIVIL
EXP. NÚM. 153/2018
PRIMERA SECRETARIA

Así, lo resolvió y firma, la Maestra en Derecho **SANDRA GAETA MIRANDA** Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **BENJAMIN MORALES ORDOÑEZ**, quien da fe.

SGM/RDR