



PODER JUDICIAL

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

“2022. Año de Ricardo Flores Magón.”

Cuernavaca, Morelos; catorce de octubre de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **291/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **[No.1]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor_[2]** contra la moral denominada “**CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE**” S.A. DE C.V., radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado y; advirtiéndose que mediante diligencia de nueve de septiembre de dos mil veintidós, que surtió efectos el trece 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 **DIEZ DÍAS**, establecido para el dictado de la correspondiente sentencia **por seguirse en contradictorio de acuerdo al sumario**, por existir oposición de la moral demandada, en términos de lo previsto por el artículo 631 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de **Morelos**, el cual concluyó el treinta de septiembre en virtud de haberse declarado como **inhábiles los días diecinueve y veintitrés de septiembre de dos mil veintidós**, 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 **DIEZ 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

R E S U L T A N D O:

1.- **Presentación de la demanda.** Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el doce de agosto de dos mil veintiuno, folio número **837** y que por turno le correspondió conocer a este Juzgado, compareció **[No.2]_ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor_[2]**, por su propio derecho, reclamando en la vía especial hipotecaria de la **persona moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, las siguientes pretensiones:

“ **A).**– El cumplimiento forzoso del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de fecha 23 de octubre de 2017.

B).– El pago de la cantidad de \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 m.n.); en concepto de capital vencido como suerte principal, en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

C).– El pago del interés ordinario a razón del 1% (uno por ciento) mensual pactado, generados a partir del 12 de noviembre de 2017, y hasta el cumplimiento y pago de las prestaciones que se reclaman, en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción;

D).– El pago de los interés (sic) moratorios a razón del 5% (Cinco por ciento) mensual pactado, generados a partir del vencimiento del pago, es decir desde el día 28 de noviembre de 2107, y hasta el cumplimiento y pago de las prestaciones que se reclaman, en términos de lo pactado en la cláusula QUINTA del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción;

E).– Como consecuencia de las prestaciones anteriores, **se orden (sic) el remate y venta judicial** del inmueble dado en garantía hipotecaria, a efecto de que con el producto de la venta se haga pago al suscrito hasta donde alcance de todas y cada una de las prestaciones que se reclaman.

F).– El pago de los gastos, costas, impuestos y honorarios que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.”



PODER JUDICIAL

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

Expone 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 dieciocho 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 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 a la demandada persona moral denominada **“CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, 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 a la demandada 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 a la parte actora como tal.

Se requirió a las partes para que designaran perito valuador, otorgándoles para tales efectos un plazo de **TRES DÍAS**, con el apercibimiento que de no hacerlo, se les tendría por conforme con la pericial que rinda para el caso, el perito designado por el Juzgado, se designó como perito valuador de la finca hipotecada al Ingeniero Guadalupe Lucio Ramírez Brugada.

3.- Emplazamiento.- En diligencia de diez de febrero de dos mil veintidós, la persona moral demandada **“CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, fue emplazada a Juicio.

4.- Contestación de demanda.- Mediante escrito presentado el diecisiete de febrero de dos mil veintidós, registrado con el número de cuenta **984**, la persona moral demandada **“CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal,

[No.3] ELIMINADO Nombre del Representante Legal Abogado

Patrono Mandatario [8], contestó la demanda instaurada en contra de su representada y como defensas y excepciones opone: 1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO; 2.- LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA POR SER OBSCURA E IMPRECISA; 3.- LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA POR SER OBSCURA E IMPRECISA; 4- LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA POR SER OBSCURA E IMPRECISA; 4BIS.- LA OBSCURIDAD DE LA DEMANDA 5.- LA DE EXCESO DE DEMANDA POR USURA.; 6.- LA EXCEPCIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 1874 DEL CÓDIGO CIVIL; misma que se tuvo por contestada por auto de quince de marzo de dos mil veintidós, teniéndose por opuestas las defensas y excepciones que hace valer, ordenando dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera y señalándose fecha para que tuviera verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración de la litis.

5.- Vista.- Por auto de cinco de abril de dos mil veintidós, se tuvo por presentada a la parte actora, contestando la vista ordenada respecto de la contestación de demanda.

6.- Audiencia de Conciliación y Depuración.- El once de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual compareció la parte demandada **moral**



PODER JUDICIAL

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

denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal [No.4] ELIMINADO Nombre del Representante Legal Abogado Patrono Mandatario [8] y asistido de su abogado patrono licenciado Arturo Reyes Coronel; no así la parte actora [No.5] ELIMINADO el nombre completo del actor [2], ni personal alguna que lo representara, no obstante estar legalmente notificado, se procedió al estudio de la legitimación procesal activa y pasiva, la cual se encontró acreditada y, no siendo posible la conciliación entre las mismas, se procedió a la depuración del juicio, no habiendo excepción previa que resolver, se procedió a abrir el Juicio a prueba, concediendo a las partes un plazo común de CINCO DÍAS.

7.- Dilación probatoria.- Por auto de veinticinco de abril de dos mil veintidós, se admiten como pruebas de la parte demandada, moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., las siguientes:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria mediante Escritura Pública número setenta y nueve mil ciento noventa y siete, de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, Titular de la Notaria Pública número uno, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

8.- Pruebas de la parte actora [No.6] ELIMINADO el nombre completo del actor [2].- Por auto de diverso de veinticinco de abril de dos mil veintidós, se admiten las pruebas de la parte actora consistentes en:

CONFESIONAL a cargo de la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.

DOCUMENTAL, consistente en:

- Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria mediante Escritura Pública número setenta y nueve mil ciento noventa y siete, de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, Titular de la Notaria Pública número uno, actuando en la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos.
- Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, correspondiente al folio real número de folio 1367257.
- Constancia de folio de fecha catorce de febrero de dos mil veinte, emitida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México de folio número 1367257, respecto del predio motivo de la litis.
- Copia simple de la Escritura Publica número 124,845, libro 2,647, folio 281, 346 de fecha veintiuno de enero de dos mil catorce, pasada ante la fe del licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Titular de la Notaría Pública número 89 del Distrito Federal.

PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN a cargo del perito **Arquitecto Aurelio Toledo Velasco**, a quien se ordenó hacerle de su conocimiento el cargo conferido para el efecto de la aceptación y protesta del mismo y, hacerle de su conocimiento los puntos sobre los que habría de versar la pericial respectiva, desahogando los puntos ofertados por el promovente, debiendo exhibir el peritaje encomendado con anterioridad a la diligencia o bien en esta, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le impondrá una multa equivalente a diez unidades de medida de actualización; (como **perito del Juzgado en materia de Arquitectura y Valuación**, se designó a **Álvarez Miramontes Laura Beatriz**, para el efecto de la aceptación y protesta del mismo y, hacerle de su



PODER JUDICIAL

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

conocimiento los puntos sobre los que habría de versar la pericial respectiva, desahogando los puntos ofertados por el promovente, debiendo exhibir el peritaje encomendado con anterioridad a la diligencia o bien en esta, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se le impondrá una multa equivalente a diez unidades de medida de actualización (esta designación se dejó sin efectos en diligencia de Pruebas y Alegatos de veinticinco de mayo de dos mil veintidós regularizando el procedimiento en los términos precisados en la misma), se ordenó hacer del conocimiento a la parte demandada de la admisión de la prueba pericial en valuación para el efecto que de considerarlo designara perito en dicha materia y ofreciera los puntos que considerara pertinentes, con el apercibimiento que en caso de no ofrecer perito, se le tendría por perdido su derecho a designarlo.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA

9.- **Designación perito demandada.**- Por auto de once de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por presentada a la demandada, por conducto de su apoderado legal, designando como perito valuador de su parte al Ingeniero Civil **[No.7] ELIMINADO Nombre del Perito Particular [13]**, quedando a su cargo la presentación para el efecto de la aceptación y protesta del mismo dentro del plazo de tres días contados a partir de su legal notificación, apercibido que en caso de no hacerlo así, se le tendría por conforme con el dictamen que emita el perito designado por el juzgado.

10.- **Peritaje del perito de la parte demandada.**- Mediante escrito registrado con el número de cuenta **4556**, de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintidós, el perito en materia de valuación designado por la parte demandada, **[No.8] ELIMINADO Nombre del Perito Particular [13]** exhibió el peritaje encomendado, ratificado en comparecencia del veinte de junio de dos mil veintidós.

11.- **Peritaje del perito designado por la actora.**- Mediante escrito registrado con el número de cuenta **4611**, **Arquitecto Aurelio Velasco** de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintidós,

el perito en materia de valuación designado por el juzgado exhibió el peritaje encomendado, ratificado en comparecencia de dos de junio de dos mil veintidós, (mismo que fue impugnado por la actora en los términos que precisa en el escrito registrado con el número de cuenta 5524)

12.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.- El quince de junio de dos mil veintidós, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogó la Confesional a cargo de la demandada, **moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, y se procedió a señalar nueva fecha para la Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.

13.- Peritaje del perito designado por el Juzgado.- Mediante escrito registrado con el número de cuenta **6460**, de fecha trece de julio de dos mil veintidós, el perito en materia de valuación designado por el juzgado **Ingeniero Guadalupe Lucio Ramírez Brugada** exhibió el peritaje encomendado, (con posterioridad exhibió el peritaje **corregido** registrado con el número de cuenta **6643**, de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, ratificado en comparecencia de doce de agosto de dos mil veintidós; por auto de veintitrés de agosto de dos mil veintidós, se tuvo por presentada a la parte demandada impugnando el avalúo rendido por el perito designado por el juzgado, en términos de lo expuesto en el escrito registrado con el número de cuenta **7301**.

14.- Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.- En diligencia de nueve de septiembre de dos mil veintidós, tuvo verificativo la Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, no existiendo pruebas pendientes por desahogar se procedió a la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por las partes y, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

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

I.- Competencia y vía.- En primer término, se procede al



PODER JUDICIAL

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

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...” situación que en el caso acontece; además que de acuerdo a la cláusula **DÉCIMA**, del contrato base de la acción, para el cumplimiento e interpretación de dicho acto jurídico, las partes expresamente convinieron en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, renunciando al fuero que por su domicilio presente o futuro o por otra razón pudiera llegar a corresponderles, 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 precepto legal contenido en 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

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

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...” .

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.



PODER JUDICIAL

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

En ese orden de apreciaciones, por cuestión de metodología jurídica, el resolutor analizará en primer término la legitimación *ad procesum* del actor **[No.9] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** 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 **[No.10] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** y la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., quedó debidamente acreditada con la documental pública consistente en Primer Testimonio de la Escritura Pública número 79,197 Volumen MMDXCVII, página 186, de veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Gómez Maldonado, Notario Público Número Uno y de Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en que consta **EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte **[No.11] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** con el carácter

de acreedor y por la otra, la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., con el carácter de deudora.

De igual forma obra en autos, copia certificada del instrumento notarial 73,786 Libro 1,481 de fecha uno de abril de dos mil diecinueve, otorgado ante la fe del licenciado Ignacio Soto Sobreyra y Silva, Titular de la Notaria Número Trece de la Ciudad de México, en que consta como antecedente la constitución de la moral demandada así como la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en que entre otros, consta poder general otorgado por la demandada en favor de

[No.12] ELIMINADO_Nombre_del_Representante_Legal_Abogado
Patrono_Mandatario_[8].

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:



PODER JUDICIAL

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

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 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

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.*

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 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

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

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 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.- Estudio de las defensas y excepciones: En ese sentido, la demandada **moral denominada "CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE" S.A. DE C.V.**, al contestar la demanda instaurada en su contra, opuso como defensas y excepciones, las siguientes:

1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO; es improcedente porque no se trata de una excepción, sino solo la negación del derecho ejercitado, lo que trae como consecuencia el arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual será analizado en el considerando correspondiente al estudio de la acción ejercitada.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio federal:

No. Registro: 216,619
Tesis aislada
Materia(s): Civil, Laboral
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: XI, Abril de 1993
Tesis:
Página: 237

DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.

No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que

la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

2.- LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA POR SER OBSCURA E IMPRECISA; es irrelevante lo relativo a la denominación de “ deudor solidario” que aduce, porque del contrato base de la acción se advierte que lo celebró con el carácter de parte deudora y/o garante hipotecario, lo que significa que transfirió el derecho de propiedad del inmueble que constituye la garantía hipotecaria y que en caso de no pagar, como en el caso acontece, pues el citado deudor no realizó pago alguno del capital dado en mutuo, como se señaló en el hecho siete de la demanda, lo que trae como consecuencia la ejecución de la hipoteca, que permite al acreedor hipotecario exigir el pago inmediato del total de la deuda; asimismo en cuanto al argumento de imprecisión en la fecha pactada para el pago del mutuo otorgado, es infundada pues de la lectura de la misma se advierte que el plazo de DOCE MESES fue un plazo forzoso en el que el deudor podría realizar pagos anticipados sin un ninguna penalidad; sin que exista contradicción con el plazo que señala la cláusula cuarta de dicho contrato; razón por la que se estima improcedente dicha excepción; En lo que concierne a las excepciones consistentes en 3.- LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA POR SER OBSCURA E IMPRECISA; 4- LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA POR SER OBSCURA E IMPRECISA; 5.- LA DE EXCESO DE DEMANDA POR USURA.; son improcedentes porque correspondía a carga probatoria a la demandada de demostrar que la tasa de interés relativa es superior a la legal, así como el que la parte acreedora abusó del apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia,



PODER JUDICIAL

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

presupuestos que se establecen, para que pueda resultar procedente la reducción equitativa de la tasa de interés pactada hasta el tipo legal; por lo que, de ninguna manera se puede decretar la nulidad de los intereses correspondientes; 4BIS.- LA OBSCURIDAD DE LA DEMANDA, excepción que resulta notoriamente improcedente pues a criterio del suscrito la demanda reunió los requisitos que contempla el artículo 350 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, pues de no haber sido así se hubiese prevenido la demanda, lo que en el caso, no aconteció. 6.- LA EXCEPCIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 1874 DEL CÓDIGO CIVIL, resulta improcedente porque los intereses ordinarios corresponden al precio de su uso y disposición en el tiempo o al disfrute de un bien o servicio, cuyo valor se paga a futuro y los moratorios corresponden a la indemnización del perjuicio causado por la mora; de ahí que al margen de ser de diversa naturaleza y función, cuando en el contrato se hayan estipulado ambos intereses, como en el caso acontece en las cláusulas cuarta y quinta, pueden generarse simultáneamente.

V.- **Análisis de la acción.**- Ahora bien, no existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por el actor [No.13] ELIMINADO el nombre completo del actor [2] contra la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., 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 la demandada no demostró las defensas y excepciones que hizo valer

Realizado el análisis de las constancias que obran en el sumario, se alude que le asiste razón a la parte actora [No.14] ELIMINADO el nombre completo del actor [2] 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

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*

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dado que en efecto obra 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 79,197 Volumen MMDXCVII, página 186, de veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Gómez Maldonado, Notario Público Número Uno y de Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en que consta **EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte **[No.15] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** con el carácter de acreedor y por la otra, **la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, con el carácter de deudora **y que es motivo de la acción que se ejercita**, debidamente inscrito en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio real N° **1367257 ASIENTO N° 12**

Documental pública, de la cual se colige de manera irrefutable, en la cláusula **PRIMERA** que **[No.16] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** transmitió en calidad de mutuo con interés y garantía hipotecaria en primer y único lugar a la empresa **“CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, la cantidad de **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, así, en la cláusula **SÉPTIMA**, el deudor constituyó hipoteca a favor de la acreedor, sobre el bien inmueble identificado como **[No.17] ELIMINADO el domicilio [27]**, **identificado catastralmente en la región sesenta, manzana seiscientos doce, como predio once; cuya superficie, medidas y colindancias quedaron descritas en el documento base de la acción**

entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.



PODER JUDICIAL

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

Documentales públicas, que al no haber sido impugnadas ni objetadas en su contenido y forma, en razón de que la demandada la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.; aun cuando compareció a juicio oponiendo las defensas y excepciones antes estudiadas, también lo es que, no ofertó prueba alguna dentro del sumario que sean conducentes para demostrar las defensas y excepciones opuestas, en ese sentido es factible concederle pleno valor probatorio a dichas documentales, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por otra parte, en la cláusula **SEXTA**, del contrato base de la acción se convino, la posibilidad de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de la deuda, entre otras causas, si la deudora incumplía cualquiera de las obligaciones contraídas.

En ese sentido, tomando en consideración que la parte demandada, en su calidad de deudora, omitió dar cumplimiento a lo pactado en el contrato base de la acción, advirtiéndose del hecho siete de la demanda que ésta no realizó un solo pago, incumpliendo así con lo pactado en el contrato base de la acción, existiendo el adeudo de las cantidades por los conceptos que se le reclaman. En ese contexto, es inconcuso que se actualizan los extremos del artículo 624⁶ del ordenamiento legal citado.

No obstante que en el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** ofertada por la actora a cargo de la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., la cual tuvo verificativo en diligencia de Pruebas y Alegatos de quince de junio de dos mil

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.*

veintidós, la absolvente negara la totalidad de las posiciones que le fueran formuladas, pues es, a ésta a quien correspondía la carga probatoria a fin de demostrar que hizo el pago oportuno de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, lo que en la especie no aconteció; en lo que respecta a las pruebas INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, consideradas como la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, en los términos previstos por los artículos 458, 493, 494 y 495 en concordancia con la naturaleza de los hechos, el enlace que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando en justicia el valor de las presunciones humanas, desprendiéndose indicios o presunciones que benefician los intereses de la parte actora para acreditar sus argumentos vertidos en la demanda, ya que no existe prueba que diga lo contrario; en lo que respecta a la PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN, la misma se tomará en cuenta al momento del remate de la garantía hipotecaria.

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 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” .

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...*”.



PODER JUDICIAL

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

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 **[No.18] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** contra la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., en su calidad de demandada, quien no acreditó sus defensas y excepciones.

VI.- Decisión.- Por lo tanto, es **dable declarar el vencimiento anticipado** del plazo para el pago del crédito otorgado pactado en el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual consta en Primer Testimonio de la Escritura Pública número 79,197 Volumen MMDXCVII, página 186, de veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Gómez Maldonado, Notario Público Número Uno y de Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en que consta **EL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte **[No.19] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** con el carácter de acreedor y por la otra, la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., con el carácter de deudora y que es motivo de la acción que se ejercita, debidamente inscrito en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio real N° **1367257 ASIENTO N° 12**

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 la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., al pago de lo siguiente:

La cantidad de **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; por concepto de **suerte principal**, en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria; **así como los intereses ordinarios a razón del 1% (uno**

por ciento) mensual pactado, generados a partir del doce de noviembre de dos mil diecisiete, y hasta el cumplimiento y pago de las prestaciones que se reclaman, en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción; previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia; así como **los intereses moratorios a razón del 5% (Cinco por ciento) mensual pactado**, generados a partir del vencimiento del pago, es decir desde el día veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, y hasta el cumplimiento y pago de las prestaciones que se reclaman, en términos de lo pactado en la cláusula QUINTA del contrato base de la acción; previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

En tal consideración, se concede a la demandada **la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Respecto a la pretensión reclamada por la actora, señalada con el inciso **E)**, en caso de no hacer el pago la parte condenada, en ejecución de sentencia, procédase al remate del inmueble otorgado en garantía.

Se condena a la demandada **la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, 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;



PODER JUDICIAL

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

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 la parte Considerativa de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora, **[No.20] ELIMINADO el nombre completo del actor [2]** acreditó la acción que ejercitó en la vía especial hipotecaria y la demandada la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.; no acreditó las defensas y excepciones opuestas, 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 la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V., al pago de lo siguiente:

La cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.); por concepto de **suerte principal**, en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria; **así como los intereses ordinarios a razón del 1% (uno por ciento) mensual pactado**, generados a partir del doce de noviembre de dos mil diecisiete, y hasta el cumplimiento y pago de las prestaciones que se reclaman, en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción; previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia; **así como los intereses moratorios a razón del 5% (Cinco por ciento) mensual pactado**, generados a partir del vencimiento del pago, es decir desde el día veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, y hasta el cumplimiento y pago de las prestaciones que se reclaman, en términos de lo pactado en la cláusula QUINTA del contrato base de la acción; previo el incidente de liquidación que al efecto formule la parte actora en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Se concede a la demandada **la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Respecto a la pretensión reclamada por la actora, señalada con el inciso **E**), en caso de no hacer el pago la parte condenada, en ejecución de sentencia, procédase al remate del inmueble otorgado en garantía.

SEXTO.- Se condena a la demandada **la moral denominada “CRECE Y PRODUCE SUSTENTABLEMENTE” S.A. DE C.V.**, 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.

SÉPTIMO.- 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**

Documento para versión electrónica.

El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminator de Datos Judicial del
Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco

FUNDAMENTACION LEGAL

No.1 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.2 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.3 ELIMINADO_Nombre_del_Representante_Legal_Abogado Patrono_Mandatario en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.4 ELIMINADO_Nombre_del_Representante_Legal_Abogado Patrono_Mandatario en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.5 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos



PODER JUDICIAL

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

Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.6 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.7 ELIMINADO_Nombre_del_Perito_Particular en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.8 ELIMINADO_Nombre_del_Perito_Particular en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.9 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.10 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los

ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.11 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.12 ELIMINADO_Nombre_del_Representante_Legal_Abogado Patrono_Mandatario en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.13 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.14 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.15 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la



PODER JUDICIAL

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

Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.16 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.17 ELIMINADO_el_domicilio en 4 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.18 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.19 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.

No.20 ELIMINADO_el_nombre_completo_del_actor en 1 renglon(es) Por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 6 inciso A fracción II 16 segundo parrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos 3 fracción XXVII 49 fracción VI 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la

Información Pública del Estado de Morelos en relación con los ordinales 3 fracción IX 31 y 32 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Morelos*.