



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a uno de julio de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **01/2022**, relativo al **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, por conducto de sus apoderados legales Licenciados ******* y *******, en contra de *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

1.- Escrito inicial de demanda. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el día quince de diciembre del año dos mil veintiuno, *********, por conducto de sus apoderados legales Licenciados ******* y *******, demandó en la vía Especial Hipotecaria de *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, diversas prestaciones, manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones e invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

2.- Auto de admisión. Por auto dictado el diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente y, apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias a fin de que éstas fueran registradas; asimismo, se ordenó correr traslado y emplazar a juicio al demandado *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriendo al mismo para que al momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus

frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento, requiriendo al demandado para que señalara domicilio de la jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado; asimismo se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días **designara perito de su parte**, en caso de que así lo considerara conveniente, de ser así para que procediera al avalúo de la finca hipotecada, apercibiéndolo que en caso de no ser así, se le tendría por conforme con el dictamen del perito de éste Juzgado para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio. A efecto de que procediera el avalúo de la finca hipotecada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 626 fracción IV del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tuvo por designados como perito valuador de la parte actora al Arquitecto ***** y como perito de este Juzgado al Arquitecto *****, a quienes se les debería hacer saber su designación, para el efecto que comparecieran ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido. Finalmente, atendiendo que el bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, se ordenó girar atento oficio a dicha dependencia adjuntando dos tantos de Cédulas Hipotecarias, a efecto de inscribir dichas cedulas; se le tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el que indico en el escrito de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que señaló, asimismo, por designados como abogados patronos a los profesionistas propuestos.

Asimismo, se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia en turno del Noveno Distrito Judicial del Estado, a efecto de que



PODER JUDICIAL

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

notificara la designación realizada a favor del perito Arquitecto ***** ,
dado que su domicilio se encuentra fuera de la jurisdicción de este
Juzgado.

Por otra parte, en auto de cinco de abril de dos mil veintidós, se
autorizó emplazar al demandado en los diversos domicilios
proporcionados por la parte actora, dados los diversos razonamientos
de falta de notificación levantados por la actuaría adscrita a este
Juzgado.

3.- Emplazamiento. En fecha veinte de mayo de dos mil veintidós, la
fedataria adscrita a este Juzgado, emplazó al demandado ***** , en
su carácter de acreditado y garante hipotecario, en el domicilio
señalado para tal efecto, previo cercioramiento de encontrarse en el
lugar designado y por conducto de ***** , quien dijo ser esposa y
habitante del domicilio, indicando que el demandado no se encontraba
pero que sí habitaba en dicho domicilio, lo que consta en el acta de
razón de emplazamiento que obra a fojas 281 y 282 del presente
sumario.

4.- Mediante ocurso registrado bajo el folio 4696, presentado ante
este Juzgado el treinta de mayo de dos mil veintidós, signado por
***** , quien bajo protesta de decir manifestó que hacía devolución
de los documentos que le fueron dejados a nombre de un tercero en su
domicilio, indicando que en su oportunidad señaló que desconocía a la
persona buscada y aun así le dejaron los documentos que devuelve;
documental con la que se ordenó dar vista a la parte actora, a efecto de
que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- Rebeldía. En auto de veintidós de junio de dos mil veintidós,
previa certificación secretarial, se tuvo por desahogada la vista
ordenada a la parte actora respecto a lo manifestado por ***** , las
cuales se indicó serían tomadas en consideración en el momento
procesal oportuno. Por otra parte, dado que el demandado ***** , en
su carácter de acreditado y garante hipotecario, no dio contestación a la
demanda entablada en su contra, ni señaló domicilio para oír y recibir
notificaciones dentro de esta jurisdicción dentro del plazo concedido

para tal efecto, a petición del apoderado legal de la parte actora, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra por auto de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, teniéndole por perdido su derecho para tal fin; ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio del Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal Superior de Justicia; finalmente, atento al estado procesal que guardan los autos, se ordenó citar a las partes a efecto de citar la sentencia correspondiente, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia y vía. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece:

“...Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

Por su parte el artículo 25 del cuerpo legal invocado preceptúa: **“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”; sin pasar por alto que el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala:

“Es órgano judicial competente por razón del territorio: ...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...”

En esa tesitura cabe destacar que de la escritura pública número ***** (*****), de ***** , otorgada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , que es el básico de la presente acción, específicamente en su cláusula **PRIMERA** del capítulo



PODER JUDICIAL

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

denominado “Cláusulas No Financieras”, las partes contendientes en el presente asunto, se sometieron a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Competentes de la Ciudad de México, o los que correspondan al lugar de firma del contrato, a elección de la parte actora, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiere corresponder; atento a ello y toda vez que la escritura pública fue otorgada en ***** , por tanto resulta indiscutible la competencia que tiene esta autoridad para conocer y fallar el presente asunto; es aplicable a lo anterior, la tesis emitida por el Quinto Tribunal en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1051, correspondiente a la Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“COMPETENCIA. EXISTE SUMISIÓN EXPRESA SÓLO SI TODAS LAS PARTES RENUNCIAN CLARA Y TERMINANTEMENTE AL FUERO QUE LA LEY LES CONCEDE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De conformidad con el artículo [157 del Código de Procedimientos Civiles del Estado](#), hay sumisión expresa cuando todas las partes que intervienen en un contrato, aparte de designar con toda precisión al Juez a quien se someten, renuncian al fuero que por ley les pudiera corresponder en razón de su domicilio; de ahí que si sólo una de ellas expresó tal renuncia, resulta ineficaz ese único sometimiento para declarar la competencia del Juez señalado en ese acuerdo de voluntades”.

Asimismo, es oportuno señalar que la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantiza, éstos se ventilarán en la **vía especial hipotecaria**, tal y como lo establece el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado en concordancia con el artículo 68 inciso B) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; luego entonces, se reitera, **la vía elegida es la correcta.**

II.- Legitimación. En este apartado, se procede a examinar la legitimación de los apoderados legales de la parte actora, ***** , por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio en

sentencia definitiva, aún sin que la contraparte la haya objetado por vía de excepción.

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

“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”.

Por su parte, 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.

Bajo ese parámetro, debe decirse que la legitimación de los apoderados legales de la parte actora quedó debidamente demostrada con la copia certificada del instrumento notarial número ***** (*****), de fecha ***** , otorgado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , el cual contiene el otorgamiento de poderes de ***** , en el que consta el poder general para pleitos y cobranzas otorgado a favor de los Licenciados ***** y ***** , con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la Ley, para que representen a la sociedad ante toda clase de autoridades; asimismo, exhibieron copia certificada de la Escritura Pública número ***** (*****), de



PODER JUDICIAL

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

*****, otorgada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ***** , bajo el folio electrónico número ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos, EL Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte ***** y por la otra ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario. Documentales las de mención que resultan viables para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los Apoderados Legales que comparecen en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, 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. Ante el criterio que debe regir respecto de la cuestión planteada, es necesario hacer las siguientes precisiones jurídicas, establece el artículo **623** de la Ley Adjetiva Civil invocada, que:

“...se tramitarán 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...”

Por su parte, el artículo **624** del mismo ordenamiento legal, estipula que:

“...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..”

IV.- Estudio de las prestaciones. De acuerdo a lo dispuesto por los numerales antes preinsertos y una vez hecho un análisis integral a las constancias procesales que componen el sumario, es menester señalar que le asiste la razón a la parte actora, al hacer las narradas manifestaciones en su escrito inicial de demanda; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, dado que en efecto obra en autos copia certificada de la escritura pública número ***** (*****), de ***** , otorgada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ***** , bajo el folio electrónico número ***** , la cual contiene entre otros actos jurídicos, el Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, que celebraron por una parte ***** y por la otra ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula **PRIMERA** del capítulo denominado **CLÁUSULAS FINANCIERAS** del **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, que la parte actora otorgó un crédito a favor del demandado hasta por la cantidad de **\$22,238,970.86 (VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS 86/100 M.N.)**, garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de ***** , de conformidad con el inciso r) de la cláusula **DÉCIMA QUINTA** del contrato basal, que pesa sobre el inmueble identificado como ***** , **con la Casa-Habitación y demás construcciones e instalaciones en ella existentes, actualmente identificado con ***** , con una superficie de mil cuarenta y un metros cuadrados (1041m²) y las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en dos tramos de cuatro metros con siete centímetros y veintidós metros con cuarenta y ocho centímetros cuadrados con *****; AL SUR en dos tramos uno de catorce metros cincuenta y**



PODER JUDICIAL

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

*seis centímetros y el otro de ocho metros veintiséis centímetros con *****; **AL ORIENTE** en cuarenta y un metros con setenta y un centímetros con *****; y **AL PONIENTE**: en cincuenta metros con treinta y tres centímetros con *****.*

Bien raíz que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número de folio electrónico ***** e identificado catastralmente con el número ***** (*****). Documental la que se analiza, y que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, en razón de que la parte demandada ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificado y emplazado al mismo; emplazamiento que se llevó a cabo el día veinte de mayo de dos mil veintidós; por lo tanto, es posible concederle pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; en ese sentido, se tiene por acreditado **el primer elemento** que contempla el numeral 624 fracción I de la Ley Adjetiva Civil en el Estado.

Ahora bien, siendo el crédito otorgado a la parte demandada de aquellos que conforme al contrato de hipoteca de acuerdo a lo estipulado en las cláusulas **DÉCIMA OCTAVA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, basal de la presente acción, se convino que la impetrante podría dar por vencido anticipadamente, el plazo para el pago de lo adeudado, si la parte demandada entre otras cosas, dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme lo pactado en el contrato basal, por lo que, tomando en consideración que la parte demandada omitió dar cumplimiento a lo pactado en la cláusula antes citada derivada del contrato génesis, pues como se observa del resumen general del adeudo a cargo del demandado ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, y los estados de cuenta signados por el Contador Público ***** Contador Público facultado por ***** que obra fojas de la 246 a la 251 del presente sumario,

certificación realizada por quien tiene los conocimientos necesarios para emitirlo, en el que se establece claramente que el demandado dejó de cumplir puntualmente sus obligaciones respecto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria desde el tres de julio del año dos mil veintiuno; es decir, que ha omitido cubrir más de tres pagos pactados.

Documental a la que en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se le concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente la fecha exacta del incumplimiento de pago por parte del demandado, por lo que la fecha en que incurrió en mora el mismo, respecto del contrato denominado “*Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria*” es a partir del cuatro de julio del año dos mil veintiuno y que la última amortización pagada por el demandado corresponde al cinco de julio del año en cita, mismo que se aplicó al pago de los diversos conceptos vertidos en el estado de cuenta certificado que obra en autos; lo que demuestra el incumplimiento en que incurrió el demandado al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de las fechas mencionadas, desprendiéndose de la certificación emitida que el saldo de capital exigible al tres de noviembre de dos mil veintiuno, es por la cantidad de **\$21,552,399.34 (VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 34/100 M.N.)**; el cual evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago del demandado de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en las cláusulas **DÉCIMA OCTAVA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con número de contrato *********, contrato base de la presente acción; acreditando así el **segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.



PODER JUDICIAL

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

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedo debidamente acreditado, en razón de que el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria (*****), basal de la presente acción, consta en la copia certificada de la Escritura Pública número ***** (*****), de ***** , otorgada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha ***** , bajo el folio electrónico número ***** .

V. En corolario de lo anterior, es de resaltar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, 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”.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en autos del sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por ***** , por conducto de sus apoderados legales, en contra de ***** , en su carácter de acreditado y garante hipotecario.

Por tanto, en términos de las cláusulas **DÉCIMA OCTAVA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria (*****), **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO OTORGADO A LA PARTE DEMANDADA**, el cual consta en el referido contrato, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento del pago a que se

obligó en el referido contrato, a partir del tres de julio de dos mil veintiuno; toda vez que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para el pago del crédito podría anticiparse si el acreditado entre otras cosas dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas y seguros, comisión o cualquier otro adeudo conforme al basal, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa, pues como se dijo en líneas precedentes, la parte demandada incumplió con sus pagos a partir de las fecha señalada, es decir, que del tres de julio de dos mil veintiuno al tres de noviembre dos mil veintiuno, el demandado adeuda más de cinco amortizaciones, operando con ello, el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora a favor del demandado en cita; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, que a la letra dice:

“CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS. *El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido*



PODER JUDICIAL

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

libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones”.

VI. En esas condiciones, respecto al **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA** con número de crédito *********, se condena al deudor hipotecario *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la **SUERTE PRINCIPAL** del crédito otorgado reclamado por la parte actora, por una cantidad total de **\$21,670,912.66 (VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS 66/100 M.N.)**, misma que se integra de los siguientes conceptos:

- a) La cantidad de **\$21,552,399.34 (VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 34/100 M.N.)** por concepto de CAPITAL EXIGIBLE generado al tres de noviembre de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del estado de cuenta certificado de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, de conformidad con la cláusula primera del contrato basal.
- b) La cantidad de **\$118,513.32 (CIENTO DIECIOCHO MIL QUINIENTOS TRECE PESOS 32/100 M.N.)**, por concepto de AMORTIZACIONES DE CAPITAL VENCIDO Y NO PAGADAS generadas al tres de noviembre de dos mil veintiuno, de conformidad con la cláusula séptima del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

VII. Se condena al deudor hipotecario al pago de la cantidad de **\$1,015,835.28 (UN MILLÓN QUINCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 28/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES**

ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generado al día cuatro de junio de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora, en términos de la cláusula cuarta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con número de crédito *****.

VIII. Asimismo, se condena a *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **\$35,114.53 (TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CATORCE PESOS 53/100 M.N.)**, por concepto de **PRIMA DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADOS** generadas al día cuatro de junio de dos mil veintiuno al tres de noviembre de dos mil veintiuno, en términos de la cláusula Décima Primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con número crédito *****, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

IX. Se condena al deudor hipotecario al pago de **\$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN VENCIDAS Y NO PAGADAS** generadas al día cuatro de julio de dos mil veintiuno al tres de noviembre de dos mil veintiuno, en términos de la cláusula Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con número crédito *****, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

X. Se condena a *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **\$160.00 (CIENTO SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **IVA SOBRE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN VENCIDAS Y NO PAGADAS** generadas al día cuatro de julio de dos mil veintiuno al tres de noviembre de la misma anualidad, en términos de la cláusula Tercero del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con número crédito *****, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.



PODER JUDICIAL

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

XI. Se condena al demandado al pago de **\$3,952.94 (TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 94/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS generadas al día cuatro de julio de dos mil veintiuno al veinticuatro de noviembre de la misma anualidad**, en términos de la cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria con número crédito *********, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

XII. Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$833,719.64 (OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS 64/100 M.N.)**, por concepto de **MENSUALIDADES DIFERIDAS POR APOYO COVID DEL 03 DE MAYO DE 2020 AL 03 DE AGOSTO DE 2020, INTEGRADAS POR CAPITAL DE MENSUALIDADES DIFERIDAS, INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS, PRIMA DE SEGUROS DIFERIDOS, COMISIONES DIFERIDAS E IVA SOBRE COMISIONES DIFERIDAS**, tal y como se deduce del estado de cuenta de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno.

XIII.- De igual manera, es procedente condenar a la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **GASTOS Y COSTAS**, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora; al caso es aplicable en lo conducente, la tesis VI.2º.C.713C. emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia Civil, Página 2718, correspondiente a la Novena Época, de texto y rubro siguiente:

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENAS SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos [420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla](#), vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa

de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable”.

XIV.- Se concede al demandado *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de las cantidades aludidas, apercibida que de no hacerlo se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien



PODER JUDICIAL

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

legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 444, 491, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora *****, por conducto de su apoderados legales Licenciados ***** y *****, acreditaron el ejercicio de su acción, mientras que el demandado *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazado, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- En términos del considerando V del presente fallo, **SE DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del crédito hipotecario número *****, otorgado por *****, a favor del demandado *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, debido a su incumplimiento en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la presente acción, en consecuencia;

CUARTO.- Se condena al deudor hipotecario *****, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de la **SUERTE PRINCIPAL** del crédito otorgado reclamado por la parte actora, por una cantidad total de **\$21,670,912.66 (VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS 66/100 M.N.)**, generado al tres de noviembre de dos mil veintiuno, de conformidad con la cláusula séptima del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

QUINTO. Se condena al deudor hipotecario al pago de la cantidad de **\$1,015,835.28 (UN MILLÓN QUINCE MIL OCHOCIENTOS**

TREINTA Y CINCO PESOS 28/100 M.N.), por concepto de **INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS** generado al día cuatro de junio de dos mil veintiuno, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora, en términos de la cláusula cuarta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria.

SEXTO. Asimismo, se condena a *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **\$35,114.53 (TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CATORCE PESOS 53/100 M.N.),** por concepto de **PRIMA DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADOS** generadas al día cuatro de junio de dos mil veintiuno al tres de noviembre de dos mil veintiuno, en términos de la cláusula Décima Primera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

SÉPTIMO. Se condena al deudor hipotecario al pago de **\$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.),** por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN VENCIDAS Y NO PAGADAS** generadas al día cuatro de julio de dos mil veintiuno al tres de noviembre de dos mil veintiuno, en términos de la cláusula Tercera del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

OCTAVO. Se condena a *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **\$160.00 (CIENTO SESENTA PESOS 00/100 M.N.),** por concepto de **IVA SOBRE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN VENCIDAS Y NO PAGADAS,** generadas al día cuatro de julio de dos mil veintiuno al tres de noviembre de la misma anualidad, en términos de la cláusula Tercero del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.



PODER JUDICIAL

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

DÉCIMO. Se condena al demandado al pago de **\$3,952.94 (TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 94/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS**, en términos de la cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

DÉCIMO PRIMERO. Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$833,719.64 (OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS 64/100 M.N.)**, por concepto de **MENSUALIDADES DIFERIDAS POR APOYO COVID DEL 03 DE MAYO DE 2020 AL 03 DE AGOSTO DE 2020, INTEGRADAS POR CAPITAL DE MENSUALIDADES DIFERIDAS, INTERESES ORDINARIOS DIFERIDOS, PRIMA DE SEGUROS DIFERIDOS, COMISIONES DIFERIDAS E IVA SOBRE COMISIONES DIFERIDAS.**

DÉCIMO SEGUNDO. Es procedente condenar a la parte demandada *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, al pago de **GASTOS Y COSTAS**, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora

DÉCIMO TERCERO.- Se concede al demandado *********, en su carácter de acreditado y garante hipotecario, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de las cantidades aludidas, apercibida que de no hacerlo se procederá al **remate** del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, esto último de acuerdo a los artículos 633 y 707 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **MARTHA LORENA ORTEGA HERNÁNDEZ**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos,

Licenciada **ANGÉLICA MARÍA OCAMPO BUSTOS**, con quien
legalmente actúa y da fe.