



PODER JUDICIAL

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

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

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **293/2021**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, anteriormente denominado *********, por conducto de sus apoderados legales *********, *********, ********* y *********, en contra de *********, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

1.- Escrito inicial de demanda. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, el día diez de septiembre del año dos mil veintiuno, *********, anteriormente denominado *********, por conducto de su apoderados legales Licenciados *********, *********, ********* y *********, demandó en la vía Especial Hipotecaria de *********, 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. Invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

2.- Auto de admisión. En auto de trece de septiembre 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 a la demandada *********, para que dentro del plazo de **cinco días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriendo a la misma para que al momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositaria 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. Por otra parte, la parte actora designó como perito de su parte al Ingeniero *****, asimismo, se tuvo por designado como perito valuador de este Juzgado a la Arquitecta *****, a quienes se les debería hacer saber su designación, para el efecto que comparecieran ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido; de la misma forma, 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, 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.

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 cédulas; 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.

3.- Cambio de denominación. En proveído de cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la Apoderada Legal de la parte actora, exhibiendo copia certificada de la escritura pública número ***** de la Notaría Pública número *****, en la que hace se hace constar el cambio de la denominación y reforma de *****, ahora denominado



PODER JUDICIAL

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

4.- Oficios de búsqueda. En auto dictado en fecha once de enero de dos mil veintidós, dada la falta de emplazamiento de la demandada en el domicilio designado, en virtud del razonamiento actuarial de nueve de noviembre de dos mil veintiuno, en el que se hizo constar que no fue posible localizarla en el inmueble, tal y como consta en los razonamientos actuariales que obran en auto, ante la solicitud de la parte actora, se ordenó girar oficio de búsqueda al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto Nacional Electoral (INE), Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (TELMEX), Comisión Federal de Electricidad Suministrador de Servicios Básicos (CFE) e Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), a efecto de que informaran si en sus archivos se encuentra algún domicilio a nombre de la demandada *****.

5.- Emplazamiento. El día diez de junio de dos mil veintidós, se emplazó personalmente a ***** y corrió traslado con la demanda interpuesta en su contra, en el domicilio designado para tal efecto.

6.- Rebeldía. Mediante auto de cuatro de julio de dos mil veintidós, previa certificación secretarial, dado que la demandada ***** , 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 trece de septiembre 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 y por sí permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para dictar sentencia definitiva en el presente asunto, la que a continuación se emite al tenor del siguiente:

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 del básico de la presente acción específicamente en su cláusula décima primera del capítulo tercero del Contrato de Apertura de Crédito Simple y Garantía Hipotecaria denominado Cláusulas No Financieras, las partes contendientes en el presente asunto, se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales Competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal o **los del lugar en donde se ubique el inmueble a elección de la parte actora**; atento a ello y toda vez que el inmueble motivo del presente juicio se ubica en el Municipio de Cuernavaca, 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:



PODER JUDICIAL

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

“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 garantice, 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 la apoderada legal de la parte actora, *****, anteriormente denominado *****, 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 el instrumento notarial número ***** (*****), de fecha *****, otorgado ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número *****, el cual contiene el Poder otorgado por ***** anteriormente denominado *****.

Por otra parte, la parte actora exhibió copia certificada de la Escritura Pública número ***** (*****), de data *****, pasada 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 Simple con Interés y Garantía Hipotecaria**, que celebraron por una parte *****, anteriormente denominado ***** y por la otra *****.

Documentales 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



PODER JUDICIAL

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

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 reclamadas. 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 fecha *****, pasada 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 Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, que celebran por una parte ***** anteriormente denominado ***** y por la otra *****; documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable y concretamente de la cláusula **SEGUNDA** del capítulo SEGUNDO del referido instrumento notarial, denominado **“CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y**

GARANTÍA HIPOTECARIA”, en el que se precisa que la parte actora otorgó un crédito a favor de la demandada hasta por la cantidad de **\$1,890,000.00 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**; garantizando el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de ***** anteriormente denominado ***** , de conformidad con la cláusula DÉCIMA denominada “Constitución de Garantía Hipotecaria”, que pesa sobre el inmueble identificado como *****, constituido sobre el inmueble resultante de la fusión de los predios catastrales números *****, con estacionamiento para ***** , identificado catastralmente con la clave número ***** (*****), con una superficie total del departamento de ciento ochenta y un metros cuadrados (181m²), así como dos punto ochenta por ciento del porcentaje indiviso, y demás construcciones e instalaciones en el existentes, las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en once metros lineales con *****; AL SUR en diez metros lineales con *****; AL SUR en un metro lineales con *****; AL ESTE: en nueve metros trece centímetros lineales con *****; AL OESTE: en un metro trece centímetros lineales con *****; y AL OESTE: en ocho metros lineales con *****; inmueble que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado bajo el número de folio electrónico ***** . 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 ***** , no compareció a juicio, pese a estar debidamente notificada y emplazada al mismo; 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 Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la presente acción, puede darse por **vencido anticipadamente**, de acuerdo a lo estipulado en la



PODER JUDICIAL

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

cláusula **DÉCIMA SEGUNDA**, 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 ante citada derivada del contrato génesis, pues como se observa del resumen general del adeudo a cargo del acreditado ***** y el estado de cuenta signado por la L.C. *****, Contador Público facultado por ***** anteriormente denominado *****, en el que se establece claramente que la demandada **dejó de cumplir puntualmente** sus obligaciones respecto del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria desde el **mes de marzo del año dos mil veintiuno a junio de dos mil veintiuno**; es decir, que ha omitido cubrir más de tres pagos pactados; documentales a las que en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente la fecha exacta del incumplimiento de pago por parte de la demandada, por lo que la fecha en que incurrió en mora la misma es a partir del mes de abril del año dos mil veintiuno, así como también se advierte que el último pago parcial de la mensualidad corresponde al mes de febrero de dos mil veintiuno, lo que demuestra el incumplimiento en que incurrió el demandado al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de la fecha mencionada, desprendiéndose del estado de cuenta emitido por el contador facultado por la parte actora, que la suerte principal al mes de junio del año dos mil veintiuno, es por la cantidad de **\$1,828,403.26 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS 26/100 M.N.)**, monto que 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 SEGUNDA**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria; 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.

Respecto al **tercer** elemento del ordinal antes citado, debe decirse que éste quedo debidamente acreditado, en razón de que el Contratos de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la presente acción, consta en la escritura pública número ***** (*****), de fecha *****, pasada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público Número *****, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario 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 ***** anteriormente denominado *****, por conducto de sus apoderados legales, en contra de *****.

Por tanto, en términos de las cláusulas **DÉCIMA SEGUNDA**, 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,



PODER JUDICIAL

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

exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago a partir del mes de marzo 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 del mes de marzo de dos mil veintiuno, es decir, que al mes de junio de dos mil veintiuno, la demandada adeudaba más de tres 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 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 pago por concepto de **suerte principal** del crédito otorgado reclamado por la parte actora, es dable condenar a la parte demandada *********, en su carácter de acreditada y garante hipotecaria, al pago **\$1,828,403.26 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS 26/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** de crédito otorgado a favor del demandado

Concediéndole para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido 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.

VII.- Se condena a la demandada al pago de las **amortizaciones** sobre saldo insoluto vencidas y no pagada, que se han generado y calculada al día treinta de junio de dos mil veintiuno, en términos de la cláusula séptima del contrato basal, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

VIII.- Se condena a la parte demandada ********* al pago de **intereses ordinarios vencidos** devengados sobre saldos insoluto mensuales y no pagados, que reclama la parte actora, calculadas del mes de junio de dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$191,825.85 (CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS**



PODER JUDICIAL

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

85/100 M.N.), más los que se sigan generando hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, de conformidad con la cláusula QUINTA del basal, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

IX.- Se condena a la demandada *****, al pago de los **intereses moratorios** generados y no pagados, calculados a partir del uno de abril de dos mil veintiuno y hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, mismos que serán calculables al tipo legal, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora; apoya lo anterior, la tesis XVII.2º.C.T.19.C pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX Julio de 2004, Novena Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“CONTRATO DE MUTUO. SI LAS PARTES NO HACEN ESTIPULACIÓN ALGUNA PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO, ELLO NO IMPIDE QUE SE GENEREN INTERESES MORATORIOS, PUES ÉSTOS NACEN DE LA LEY. Si las partes en el momento de la celebración del contrato de mutuo no previeron las consecuencias de su incumplimiento, dada la naturaleza de la propia convención, entonces, fue correcta la interpretación que hizo la Sala responsable de la cláusula donde se expresó que: "Las partes expresamente pactan que no causan intereses", en el sentido de que ésta no podía abarcar a los intereses moratorios, sino sólo a los ordinarios, pues mientras éstos tienen su origen en la retribución al acreedor por el uso que se hace de la cantidad de dinero mutuada y, por tanto, puede formar parte del clausulado ordinario del contrato que mira al cumplimiento como única posibilidad de la conducta de los contratantes, en cambio, los intereses moratorios constituyen la sanción legal que se impone a quien incumple con la obligación de pago, y da origen al reclamo de estos últimos. De ahí que si en el contrato no se hace estipulación alguna para el caso de incumplimiento, en este supuesto, los intereses moratorios nacen directamente de la ley, ya que considerar que el deudor, desde la celebración del contrato tuvo como intención no cumplirlo y, por ello, que la convención de que el contrato no generaría intereses debe comprender los moratorios, sería contrario al principio general del derecho *nemo auditur propiam turpitudinem allegans* (nadie puede alegar su dolo en su provecho) y a la buena fe con que deben conducirse las partes al celebrar los contratos, pues en caso contrario se beneficiaría al deudor con el dolo propio”.

X.- En relación al pago de **gastos y costas**, es procedente condenar a la demandada ***** a su pago, 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 CONDENA 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”.*



PODER JUDICIAL

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

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 de Morelos, es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora ***** anteriormente denominado ***** , por conducto de sus apoderados legales, acreditaron el ejercicio de su acción, mientras que la demandada ***** , no compareció a juicio pese de haber sido legalmente emplazada, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía.

TERCERO.- En términos de la Cláusula Décima Segunda del basal, se **DECLARA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO** del plazo para el pago del crédito hipotecario otorgado a la parte demandada ***** , el cual consta el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, exhibido como documento básico de la presente acción, esto en virtud del incumplimiento de pago en que incurrió a partir del mes de marzo de dos mil veintiuno.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad de **\$1,828,403.26 (UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS 26/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL** del crédito otorgado a su favor, calculado al treinta de junio de dos mil veintiuno, tal y como se colige del estado de cuenta previamente valorado; concediéndoles para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario al pago de la cantidad aludida, apercibido 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, atento a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de las **amortizaciones** sobre saldo insolutos vencidas y no pagada, que se han generado y calculada al día treinta de junio de dos mil veintiuno, en términos de las cláusulas séptima del contrato basal, más los que se sigan generando, previa liquidación que formule la parte actora.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada ********* al pago de **intereses ordinarios** que reclama la parte actora, por la cantidad de **\$191,825.85 (CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS 85/100 M.N.)**, calculadas del mes de junio de dos mil veintiuno hasta el pago total y hasta al finiquito de la suerte principal, de conformidad con la cláusula QUINTA del basal, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora.

SÉPTIMO.- Se condena al demandado *********, al pago de los **intereses moratorios** generados y no pagados, calculados a partir del mes de abril de dos mil veintiuno y hasta el pago total y finiquito de la suerte principal, de conformidad con la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del basal, previa liquidación que al efecto promueva la parte actora

OCTAVO.- Se condena a la parte demandada *********, al pago de **gastos y costas** del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos del considerando IX del fallo que nos ocupa.

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 Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ÁFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.