
VS

EXP. 202/2021

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, a los veintinueve días del mes de marzo del año dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente radicado bajo el número **202/2021** del Índice de la *Segunda Secretaría* de este H. Juzgado, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por *********, en su carácter de cesionario de *********, a través de sus apoderados legales, contra *********, y:

RESULTANDOS:

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *veinte de mayo de dos mil veintiuno*, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, en su carácter de cesionario de *********, a través de sus apoderados legales, promoviendo en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra *********. Manifestando como hechos los que se aprecian en el escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al asunto y exhibió los documentos que estimó base de la acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de *veintiuno de mayo de dos mil veintiuno*, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada ********* para que, en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda iniciada en su contra, además refiriera si aceptaba el cargo de depositario judicial, se ordenó expedir la cédula hipotecaria, haciéndole entrega de un tanto a cada una de las partes, por otra parte, se requirió a las partes para que designaran perito valuador y se designó perito de este Juzgado.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.- Mediante cedula de notificación de cinco de marzo de dos mil veintidós, y previo citatorio, se emplazó a juicio a la parte demandada *********.

4.- DECLARACIÓN DE NO OPOSICIÓN y TURNO PARA RESOLVER.- En virtud de que *********, no dio contestación a la demanda entablada en su contra ni compareció a realizar el pago de las cantidades reclamadas por la parte actora, no obstante haber sido emplazada, en auto de *diecisiete de marzo de dos mil veintidós*, se declaró precluido su derecho para hacerlo, en consecuencia se ordenó que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal, se le realizaran a través del Boletín Judicial, por último, se turnaron las presentes actuaciones

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

para emitir la sentencia definitiva respectiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en Primera Instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio** las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar del inmueble hipotecado, a elección de ********* en su carácter de cesionario de *********, en términos de la cláusula **Sexta** de las cláusulas generales del contrato base de la acción, aunado a lo establecido en el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

En este orden, el domicilio del bien inmueble hipotecado se encuentra ubicado en: *******s**, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- La vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el **vencimiento anticipado** del pago de un crédito que la hipoteca garantiza, se ventilarán en la vía especial hipotecaria, como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Novena Época Registro: 178665
Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis:
Jurisprudencia Fuente: Semanario
Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s):
Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página:
576*

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN
PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE
ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE**



PODER JUDICIAL

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

RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se

cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- Se debe establecer la personalidad de las partes, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **180, 183 y 184** del Código Procesal Civil, análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

En este orden, la personalidad de ******* y *******, en su carácter de apoderados de ********* se encuentra acreditada con la siguiente documental:

- Copia certificada del instrumento Notarial *********, del Protocolo del Notario Público número 151 de la Ciudad de México, pasada ante la Fe Pública del Notario número 143 del Estado de México.

Documental a la cual se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por ********* a favor de ******* y *******.

Una vez analizada la personalidad de las partes, se procede al estudio de la legitimación procesal para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Precisándose que la legitimación procesal de las partes es una cuestión de orden público que puede ser analizada en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Décima Época Registro: 2019949
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de*

VS

EXP. 202/2021

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil)
Tesis: VI.2o.C. J/206

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

En este orden, se encuentra glosada copia certificada del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra *****, mismo que consta en la escritura pública *****, página *****, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Así como el testimonio de la escritura de la cesión onerosa de derechos que celebran por una parte ***** como cedente y por la otra ***** en su carácter de cesionario, misma que consta en la escritura pública número *****, libro *****, de siete de septiembre de dos mil dieciséis, por medio del cual cede sin responsabilidad los derechos derivados del presente crédito, incluyendo sin limitación sus derechos a cobrar principal, intereses ordinarios y moratorios, sus accesorios, garantías, y todo cuanto de hecho y derecho le corresponda a "El Crédito", obrando en autos, además copias debidamente certificadas del procedimiento no contencioso, promovido por ***** por conducto de sus apoderados legales, por medio del cual se ordenó notificar la anterior determinación a la ahora demandada *****, el *****.

Probanza a la cual, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora ***** por conducto de sus apoderados, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada *****, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.

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

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En el presente juicio fue declarada la no oposición de la parte demandada ********* al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazada y notificada de la misma, consecuentemente se procede a analizar la acción ejercitada por *********.

Ahora bien, la acción ejercitada por la parte actora es, **la acción real hipotecaria**, derivada de la falta de pago de la parte demandada del crédito que le fue otorgado por la accionante, y por ello reclama el vencimiento anticipado del mismo; lo que basa en los hechos descritos en el escrito inicial de demanda y que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por tanto, para dilucidar la presente controversia, es oportuno señalar que el artículo 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

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

Por su parte, el artículo 623 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece:

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

Asimismo, el artículo 623 de la ley en comento cita:

“ARTÍCULO 623.- *Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que*

VS

EXP. 202/2021

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

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."

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil ya aludido, entendiéndose a la hipoteca como una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago; quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero; lo que podrá recaer únicamente sobre bienes especialmente determinados; pudiendo constituirse la hipoteca entre otras por contrato.

Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará 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. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a) Que la escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.
- b) Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

Ahora bien, el primer requisito señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública *****, página *****, de fecha cinco de agosto de dos mil once, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, donde se encuentra glosado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que celebraron por una parte *****, y por otra *****, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se

encuentra inscrito ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, con folio electrónico inmobiliario *****.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que ***** , se abstuvo de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del **treinta de septiembre de dos mil once**, las cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligada conforme al contrato de base de la acción, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue previsto en el mencionado acto jurídico, como se puede apreciar en la cláusula **décima cuarta**, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **c)**, si el acreditado deja de efectuar, en forma total, uno o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al contrato.

Por lo que, de la relación contractual existente entre las partes, basta que la parte actora exhiba el primer testimonio del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre el acreditado para demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, toda vez que ***** en su carácter de acreditada y garante hipotecaria, no ofreció prueba alguna para demostrar el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en la certificación de adeudos expedida por el contador facultado por ***** de *veintiocho de febrero de dos mil veintiuno*, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada ***** de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, del cual, se desprende que el incumplimiento de la parte demandada inició el **treinta de septiembre de dos mil once**.

Documental privada que al no ser objetada por la parte contraria, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte demandada ***** incumplió con el pago al que se obligó en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte que la parte demandada dejó de cumplir con sus pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que fue emplazada y se le corrió traslado con los documentos anexos a la demanda entre ellos el certificado aludido, omitió oponer defensas y excepciones de su parte,

VS

EXP. 202/2021

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

ni tampoco aportó medio probatorio que desvirtuara el contenido de la citada documental, lo que desde luego trae como consecuencia que se actualice lo dispuesto en el artículo **444** del Código Procesal Civil, por ende, el documento de análisis adquiera pleno valor probatorio.

Acorde con lo anterior, la parte actora en el hecho marcado con el numeral **tercero, segundo párrafo** manifestó que **la parte demandada no ha cumplido con las obligaciones de pago contraídas con *******, en términos del contrato base de la acción a partir de la mensualidad correspondiente a **septiembre de dos mil once**, hechos que se tienen confesados por ***** al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente, misma que administrada con la certificación de adeudos expedida por el facultado de la parte actora, se desprende el incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada.

Sirve de apoyo a lo anterior las tesis jurisprudenciales que se citan:

*Época: Décima Época Registro: 160301
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.) Página: 2120*

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve

aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el



PODER JUDICIAL

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

saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

*Época: Novena Época Registro: 178427
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Mayo de 2005 Materia(s): Civil Tesis: XXVII.
J/5 Página: 1313*

JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

En consecuencia, al no encontrarse objetada la documental a la que se hace referencia y que constituye la

base de la acción en el presente juicio, aunado a que la parte demandada omitió oponerse al presente asunto, interponer excepciones y defensas o en su caso hacer pago de las pretensiones que se le reclaman, se arriba a la conclusión de que en el presente juicio se encuentra debidamente probada la acción ejercitada por la parte actora, lo anterior, también encuentra sustento en lo que dispone el arábigo 1700 del Código Civil que establece:

“ARTÍCULO 1700.- *Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”*.

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

Por lo tanto, en la especie **se ha actualizado en efecto el vencimiento anticipado** dado el incumplimiento de la parte demanda; en ese sentido, el mismo también surte sus efectos en virtud de que ***** no dio contestación a la demanda, dejando de acreditar el pago de lo reclamado; lo anterior es así, dado que la exhibición del contrato base de la acción, al ser primer testimonio de una escritura pública, en la que consta un adeudo determinado, representa una prueba preconstituida en favor de la actora, para acreditar el derecho a reclamar el pago; por tanto, corresponde a la parte demandada acreditar haber realizado el mismo lo que en el caso no acontece, habida cuenta que en el contrato base de la acción da causa al vencimiento anticipado, actualizándose su cobro por la falta de pago oportuno.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por ***** a través de sus apoderados legales, contra *****, ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** en su carácter de cesionario de ***** y por otra *****, mismo que consta en la escritura pública *****, página *****, de cinco de agosto de dos mil once, del Protocolo del Notario número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso **c)** de la cláusula **decima cuarta** de las cláusulas financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por *****.

VS

EXP. 202/2021

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

Por lo tanto, se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad equivalente a **\$522,900.00 (QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

a) Intereses ordinarios. Respecto la pretensión marcada con el inciso c) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios vencidos y los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, en términos de la cláusula quinta del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la cláusula **octava del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte ***** y por otra *****, las partes pactaron fijar un interés ordinario del **12.90% (doce punto noventa por ciento) anual**.

En mérito de lo anterior, se condena a ***** al pago de **intereses ordinarios no cubiertos**, desde el mes de **septiembre de dos mil once**, fecha del incumplimiento de las obligaciones de pago, acorde a lo establecido en cláusula **octava del contrato base de la acción**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

b) Reclamo por comisión de administración. Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **D)** consistente en el pago de la cantidad de \$14,902.08 (CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 08/100 M.N.) por concepto de comisión de administración no pagadas generadas del treinta de septiembre y hasta el treinta de noviembre de dos mil once, en términos de la cláusula tercera de la del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

Por lo que, toda vez que se encuentra acreditado en autos el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre las partes, resulta procedente condenar a ***** al pago de la cantidad de **\$14,902.08 (CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 08/100 M.N.)** por concepto de comisión de administración no pagadas, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de ***** y de acuerdo a lo establecido en cláusula **Tercera** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

c) Reclamo de intereses moratorios.- Respecto la pretensión marcada con el inciso **E)** del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses moratorios generados a partir de la fecha de incumplimiento en el pago, más los que se sigan generando hasta el pago total

del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia.

En este orden, habiéndose acreditado que la parte demandada *********, omitió realizar el pago del adeudo reclamado, resulta válido sostener que deberá pagar los intereses moratorios vencidos y no pagados, además de los intereses moratorios que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1871 en correlación con el 1518 ambos del Código Civil del Estado de Morelos.

Lo anterior es así, ya que el artículo 1871 del Código Civil, prevé que el interés moratorio del contrato de mutuo será legal en caso que las partes omitan pactar lo contrario, que en términos del diverso 1518 de la Ley invocada, asciende al 9% (nueve por ciento anual).

Con base en las anteriores disposiciones, la omisión que en el crédito base de la acción, en cuanto a precisar el porcentaje de intereses moratorios que pagaría el deudor, no hace procedente absolverlo de ese concepto, porque la obligación de pagar intereses cuando las partes no especifican el porcentaje, **resulta de lo expresamente señalado en la ley, la cual prevé que se estará al tipo legal.**

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Novena Época Registro: 199328
Instancia: Tribunales Colegiados de
Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente:
Semana Judicial de la Federación y su
Gaceta Tomo V, Febrero de 1997
Materia(s): Civil Tesis: XXI.1o.54 C
Página: 755*

INTERES LEGAL. SI EN EL CONTRATO DE CREDITO REFACCIONARIO CON INTERESES Y GARANTIA HIPOTECARIA SE PACTARON EN FORMA IMPRECISA, DEBE CONDENARSE A LA PARTE DEMANDADA A SU PAGO.

Si en un contrato de crédito refaccionario con interés y garantía hipotecaria, así como en el estado de cuenta certificado por el contador de una institución crediticia y en los pagarés que constituyen el título ejecutivo base de la acción, se pactan los intereses en forma imprecisa, resulta imposible establecer la tasa a la cual deben calcularse, pero ello no implica que deba absolverse a la parte demandada de su pago, sino que debe

VS

EXP. 202/2021

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

estarse al resolver, siempre que se demande interés, al legal.

En mérito de lo anterior, se condena a *********, al pago de **intereses moratorios no cubiertos**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, conforme al tipo legal, esto es, 9% (nueve por ciento anual), previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, desde el **primero de octubre de dos mil once**.

d) Plazo voluntario. Atento a lo anterior, se concede a la demandada *********, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

VI. GASTOS y COSTAS.- Con fundamento en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil, que refieren:

...”ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.

Siempre serán condenados:

*III.- **El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios,** en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente...”*

De lo cual, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo de que fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

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

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada *********, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

VII.- PRETENSIONES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.- Respecto a la prestación marcada con el inciso F) la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía intentada en el presente juicio es la procedente y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora ********* a través de sus apoderados legales, **acreditó** la acción que ejerció contra ********* por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte ********* y por otra *********, mismo que consta en la escritura pública *********, página *********, del Protocolo del Notario número tres y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso **c)** de la cláusula **decima cuarta** de las cláusulas financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por *********.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ********* al pago de la cantidad equivalente a **\$522,900.00 (QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

QUINTO.- Se condena a ********* al pago de **intereses ordinarios no cubiertos**, desde el mes de **septiembre de dos mil once**, fecha del incumplimiento de las obligaciones de pago, acorde a lo establecido en cláusula **octava del contrato base de la acción**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

VS

EXP. 202/2021

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

SEXTO.- Se condena a *********, al pago de la cantidad de **\$14,902.08 (CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS 08/100 M.N.)** por concepto de comisión de administración no pagadas, lo anterior en base a la Certificación de Adeudos que emite el contador Facultado de *********, y de acuerdo a lo establecido en cláusula **Tercera** de las Clausulas Financieras del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre las partes, y que constituye el documento base de la presente acción y previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a *********, al pago de **intereses moratorios no cubiertos**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, conforme al tipo legal, esto es, 9% (nueve por ciento anual), previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, desde el **primero de octubre de dos mil once**.

OCTAVO.- Se concede a la demandada *********, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

NOVENO.- Se le condena a la demandada *********, al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

DÉCIMO.- Respecto la prestación marcada con el inciso F) la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A SI, en definitiva, lo resolvió y firma la Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada LAURA GALVÁN SALGADO**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada YOVIZNAH AQUINO DÍAZ**, con quien actúa y da fe.

MEGL

En el **“BOLETÍN JUDICIAL”** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2022, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**