



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos a **treinta de junio de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver en **definitiva**, los autos del expediente número **73/2019**, relativos al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ahora BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, en contra de *********, radicado en la **Tercera** Secretaría de este Juzgado, bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con fecha **ocho de febrero de dos mil diecinueve**, y que por turno correspondiera a este Juzgado, compareció ********* en su carácter de Apoderado legal de la moral denominada **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ahora BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, demandando en la vía especial hipotecaria a *********, reclamándole las siguientes prestaciones:

"...**A)** Se demanda como SUERTE PRINCIPAL el pago de la cantidad de \$7,132,701.23 (SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS UN PESOS 23/100 M.N.), misma que se Integra de los siguientes dos conceptos:

a) La cantidad de \$ 7,067,672.94 (SIETE MILLONES SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 94/100 MN), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE CAPITAL INSOLUTO al día 16 de Diciembre de 2018, derivado del

Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción. b) La cantidad de \$65,028.29 (SESENTA Y CINCO MIL VEINTIOCHO PESOS 29/100 MN), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE AMORTIZACIONES DE CAPITAL al 16 de Diciembre de 2018, derivado del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria y del estado de adeudo que se acompañan como documentos base de la acción.

B) El pago de la cantidad de \$353,516.89 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS 89/100 MN), cantidad que CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, al día 16 de Diciembre de 2018, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, en términos de lo pactado en la cláusula Cuarta del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

C) El pago de la cantidad de \$9,121.14 (NUEVE MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS 14/100 MN), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS, al día 16 de Diciembre de 2018, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Décima Primera del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción.

D) El pago de la cantidad de \$ 2,436.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 MN), DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DE CRÉDITO DIFERIDA, al día 16 de Diciembre de C, más los que se sigan generando hasta la conclusión del juicio, tal Como se acredita con el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, en términos de lo pactado en la cláusula Tercera inciso B) del Contrato de Apertura de Crédito con interés y garantía hipotecaria el cual se exhibe como documento base de la acción.

E) El pago de la cantidad de \$2,384.04 (DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 04/100 MN.) cantidad que se reclama por concepto de INTERESES MORATORIOS al día dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho, tal como se demuestra en el estado de cuenta que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, n términos de lo pactado en la cláusula Quinta del Contrato de apertura y Crédito con



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Interés y Garantía Hipotecaria, los cuales se exhiben como documentos base de la acción.

F) La declaración del vencimiento anticipado del Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, el cual se exhibe como documento base de la acción en términos de la cláusula Décima Octavo de dicho contrato.

G) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine."

Basando sus pretensiones en los hechos que narrara en su escrito de demanda los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al caso.

2.- Por auto de **once de febrero de dos mil diecinueve**, se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose expedir la cédula hipotecaria en los términos que marca la ley de la materia, ordenándose asimismo, emplazar y correr traslado a la demandada para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, contestaran la demanda entablada en su contra, haciéndoles de su conocimiento que a partir de la entrega de la cédula hipotecaria, quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deberían considerarse inmovilizados y formando parte de la finca; requiriéndole para que en el acto del emplazamiento indicara si era su deseo contraer la obligación de depositario judicial y en caso que no lo aceptaran se tendría a la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad, en la inteligencia que dicho depósito no faculta un lanzamiento; requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, apercibida que en caso de

no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían efectos por Boletín Judicial. De igual forma, se tuvo por al promovente como perito valuador de su parte al Arquitecto *********, y se designó como perito del Juzgado al Arquitecto *********, y se ordenó requerir a la parte demandada para que designaran perito, apercibidos que de no hacerlo se le tendría por conforme con el dictamen que emitiera el perito del Juzgado; aunado a ello, se mandó inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Entidad en donde se encuentre el bien inmueble hipotecado y la cédula hipotecaria se fijara en dicho bien.

3.- El nueve de mayo de ese mismo año, se ordenó girar oficios de búsqueda del domicilio particular de la demandada, en virtud de la razón de falta de emplazamiento de fecha quince de marzo del año dos mil diecinueve; en la que la fedataria adscrita a éste Juzgado hizo constar que en el domicilio señalado por el actor no habita la demandada, encontrándose éste vacío.

4.- Mediante auto de **quince de noviembre de aquél año**, se ordenó emplazar a juicio a la demandada ******* mediante edictos** que se publicasen por tres veces de tres en tres días en el periódico LA UNIÓN DE MORELOS y en el BOLETÍN JUDICIAL que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos, para que en un plazo de **treinta días** se impusiera de los autos y señalará domicilio para oír y recibir notificaciones.

5.- El veintitrés de diciembre de dos mil veinte, se tuvieron por exhibidas las publicaciones de los edicto en el periódico LA UNIÓN DE MORELOS y en el BOLETÍN JUDICIAL;



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

los cuales se ordenó glosar a sus autos; y el **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, se hizo efectivo el apercibimiento a la parte demandada ***** para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se acusó su rebeldía, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le realizaran por Bolefín Judicial y se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

6.- El **catorce de mayo del año en curso**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constarla presencia del apoderado legal de la parte actora, la incomparecencia de la parte demandada y de persona alguna que legalmente la represente no obstante de encontrarse debidamente notificada; por lo que se procedió a depurar el procedimiento, y se abrió el juicio a prueba por un plazo de cinco días comunes para ambas partes.

7.- Mediante auto de **veinticuatro de mayo de este año**, se tuvieron por admitidos los medios de convicción ofrecidos de la parte actora, consistentes en CONFESIONAL a cargo de la demandada, DOCUMENTALES PÚBLICAS, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA; señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

8.- En diligencia de **veinticinco de junio de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada, y la comparecencia del apoderado legal de la parte actora, procediendo al desahogo de los

medios de convicción ofrecidos por la parte actora, declarándose confesa fictamente a la demandada ante su incomparecencia, y las pruebas documentales no requieren preparación especial, por lo que se procedió a abrir la etapa de alegatos, teniendo a la abogada de la parte actora formulando sus alegatos, y se tuvo por perdido el derecho de la demanda para hacer manifestación alguna al respecto; a los mismos; y en virtud de no existir cuestión pendiente por desahogar se ordenó turnar os autos a la vista de la Juzgadora para dictar la sentencia definitiva correspondiente, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto, en virtud de que el documento base de la acción consistente en escritura pública número **30,405** de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, se desprende que en el apartado de CLAUSULAS NO FINANCIERAS, que las partes pactaron que para todo lo relacionado con el cumplimiento e interpretación del contrato, las partes se sometieron a las leyes y tribunales 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 e sus domicilios presentes o futiros les pudiere corresponder; por tanto, se han actualizado las hipótesis previstas en los numerales conforme a los artículos 18, 25, 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, amén de que



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la vía elegida es la correcta de acuerdo al artículo 623 del mismo ordenamiento legal invocado.

Asimismo éste Juzgado es competente en virtud de que mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ceso la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; además se ordenó que se siguiera con la tramitación de los asuntos previo (civil y mercantil) hasta su conclusión.

II.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede a examinar la legitimación de las partes, ya que éste es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción y la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor, que dispone 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.

Al respecto es menester establecer la diferencia

entre la **legitimación “ad procesum”** y **legitimación “ad causam”**; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga actitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio, a diferencia de ésta, **la legitimación ad causam** es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercite un derecho que realmente le corresponde.

En esa guisa, tenemos que la legitimación procesal de la parte actora, ********* quedo debidamente acreditada con las copias certificadas de la escritura pública número ********* de fecha diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, en la que consta el Poder General para pleitos y cobranzas otorgado por la moral actora; por su parte la legitimación procesal pasiva de la demandada, y sin que de autos se advierta que cuanta con alguna incapacidad legal para comparecer a juicio, la legitimación



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

procesal pasiva de la demandada quedo acreditada al haber sido debidamente emplazada a juicio y sin que de autos se advierta controversia alguna respecto de su capacidad de goce y ejercicio para comparecer a juicio; ahí que cuenta con legitimación procesal para poner en movimiento al órgano jurisdiccional y exigir el cumplimiento del contrato base de la acción, y la obligación de la demandada de cumplir.

Por otra parte **la legitimación en la causa tanto de la parte actora como demandada**, quedó debidamente acreditada con las escritura pública número ***** de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Notario Público número Nueve de la primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; en los que constan el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, que celebraron como acreedor **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ahora BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO** y por la otra ***** a quien en lo sucesivo se le denominó "LA ACREDITADA"; documento del cual se desprende que la demandada ***** recibió en préstamo originariamente la cantidad de **\$7,253,479.82 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 82/100 M.N.)** y sobre los cuales la demandada constituyó la hipoteca a favor del actor, que fue precisamente el inmueble identificado como ***** **CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS TREINTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS, con folio electrónico ***** y las siguientes medidas y**

colindancias:

AL **NORTE** EN CUARENTA Y SEIS METROS SETENTA Y OCHO CENTÍMETROS Y EN VEINTINUEVE METROS OCHENTA Y OCHO CENTÍMETROS CON PROPIEDAD PARTICULAR.

AL **SUR**, DIECISIETE METROS VEINTIÚN CENTÍMETROS CON PRIVADA ESTRELLA DEL NORTE.

AL **ORIENTE**, EN VEINTICUATRO METROS QUINCE CENTÍMETROS CON LOTE NÚMERO VEINTIDÓS.

AL **PONIENTE**, EN VARIOS TRAMOS DE OCHO METROS VEINTISÉIS CENTÍMETROS, UN METRO SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS, DOS METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS, CUATRO METROS VEINTISIETE CENTÍMETROS, TRES METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS, SIETE METROS TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS, SIETE METROS VEINTITRÉS CENTÍMETROS, DIEZ METROS SETENTA Y NUEVE CENTÍMETROS y NUEVE METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON LOTE NÚMERO TREINTA Y UNO.

Documentales públicas mencionadas con antelación, que no fueron objetadas o impugnadas por las partes por lo que de conformidad con los artículos 437 fracción I y 491 del Código Procesal Civil en vigor en la Entidad; con lo que quedó acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, aunado a que la demandada fue debidamente emplazada a juicio, sin que se haya causado lesión alguna a su garantía de audiencia prevista en el artículo 8 Constitucional.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que aparece con el número de Registro: 189,294, Materia(s): Civil, Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Gaceta, XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000 con el rubro de:

"...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...".

De igual modo es aplicable la tesis aislada, que aparece como Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Febrero de 1993, Página 275 con el rubro de:

"...LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS. La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés perseguido en el juicio. Es entonces, una cuestión sustancial y no procesal o, mejor dicho, un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo. En cambio, la legitimatio ad procesum sí es un presupuesto procesal pues refiere a la capacidad de las partes para ejecutar válidamente actos procesales y, por tanto, es condición para la validez formal del juicio...".

De la misma manera resulta aplicable la que se encuentra como Instancia: Segunda Sala, Fuente:

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Pág. 351. Tesis de Jurisprudencia, que contiene el epígrafe y texto siguientes:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.

CONCEPTO. 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...”.

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Toda vez, que no se encuentran pendientes cuestiones incidentales que resolver, ni opuestas defensas y excepciones, se procede al estudio de la acción ejercitada; y tomando en cuenta que para que proceda la acción real hipotecaria, es preciso que el actor cumpla con diversos requisitos, como son entre otros, los dispuestos en el artículo 623 del Código Procesal Civil que establece que se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Para que el Juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario, 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 vigente en el Estado.

Al respecto, el actor cumplió con estos requisitos, pues tramitó en esta vía el pago del crédito de la hipoteca que sobre el bien inmueble propiedad de la demandada se constituyó, demostrando que el crédito otorgado a la misma y la garantía hipotecaria, consta en la escritura pública número **30,405** de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Notario Público número Nueve de la primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; en los que constan el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria.**

Documento a las que se les otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil en vigor.

Por cuanto a los requisitos que establece el artículo 624 del mismo cuerpo de leyes que dispone que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley y que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca

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

En este caso, encontramos de las constancias de autos, que el actor cumplimenta lo dispuesto por dicho dispositivo, toda vez que exhibe como documentos base de sus acción de donde se deriva el crédito que se le otorgara a la demandada, mediante ORIGINAL de la escritura pública número ***** de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Notario Público número Nueve de la primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; en los que constan el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**; respecto del bien inmueble materia del presente juicio, documental que se encuentra inscrita ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, **bajo el número de folio electrónico *******, tal y como se puede apreciar de las anotaciones marginales que corre glosada en autos.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie el actor refiere que la demandada dio motivo al vencimiento anticipado toda vez que *********, ha incumplido con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que no fue previsto en el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, pues se pactó como fecha de pago última el **junio de dos mil treinta y siete, y la demanda dejo**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

cubrir los pagos mensuales a partir del cuatro de julio de dos mil dieciocho; en consecuencia, al haber pacto las partes en la cláusula Décima Octava del contrato base de la acción, que se podría dar por vencido anticipadamente el contrato, por el incumplimiento en el pago de las mensualidades a que se obligó la demandada.

Lo anterior, lleva a considerar a la que resuelve, declarar procedente la acción ejercitada por la actora, como consecuencia lógica de que la demandada no contestó la demanda instaurada en su contra ni hizo valer defensas y excepciones; por lo que, **se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito** que consta en la escritura pública número ***** de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, documental antes valorada, respecto del bien inmueble identificado como ***** **CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS TREINTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS, con folio electrónico ***** y las siguientes medidas y colindancias:**

AL **NORTE** EN CUARENTA Y SEIS METROS SETENTA Y OCHO CENTÍMETROS Y EN VEINTINUEVE METROS OCHENTA Y OCHO CENTÍMETROS CON PROPIEDAD PARTICULAR.

AL **SUR**, DIECISIETE METROS VEINTIÚN CENTÍMETROS CON PRIVADA ESTRELLA DEL NORTE.

AL **ORIENTE**, EN VEINTICUATRO METROS QUINCE CENTÍMETROS CON LOTE NÚMERO VEINTIDÓS.

AL **PONIENTE**, EN VARIOS TRAMOS DE OCHO METROS VEINTISÉIS CENTÍMETROS, UN METRO SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS, DOS METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS, CUATRO METROS VEINTISIETE CENTÍMETROS, TRES METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS, SIETE

METROS TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS, SIETE METROS VEINTITRÉS CENTÍMETROS, DIEZ METROS SETENTA Y NUEVE CENTÍMETROS y NUEVE METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON LOTE NÚMERO TREINTA Y UNO.

Al encontrarse acreditado el incumplimiento de la demandada por cuanto al pago de las obligaciones contraídas, en la forma y términos que se precisaron anteriormente y que se encuentran también descritos en el certificado de adeudos, los cuales se dan por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertase en aras de evitar repeticiones.

Por otra parte, del estudio realizado a las constancias de autos, se advierte que la demandada ***** no contestó la demanda instaurada en su contra, ni hizo valer defensas y excepciones, además de no haber acreditado, que haya realizado pagos en la forma en que se pactaron, no obstante de tener la carga de la prueba; por lo que, con ello se demuestra el adeudo a cargo de ***** , a favor del actor **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ahora BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO.**

Sirviendo de apoyo a lo anteriormente expuesto la tesis aislada que se localiza en la Época: Novena Época, Registro: 203017, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Tipo Tesis: Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: Tomo III, Marzo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o.28 K, Página 982, que al rubro y texto versa:



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO Amparo directo 58/96. Alicia Mercedes Bonilla Morales y otro. 28 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, Tomo IV, tesis 305, página 205".

Lo anterior, lleva a considerar a la que resuelve, declarar procedente la acción ejercitada por la actora, como consecuencia lógica de que la demandada no contestó la demanda instaurada en su contra ni hizo valer defensas y excepciones; y de los Medios de convicción ofrecidos por la parte actora, confesional y documentales públicas se advierte el incumplimiento de las obligaciones que contrajo la demandada con el actor **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ahora BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO,** pues de la confesional ficta a cargo de la demandada esta admite haber celebrado con el actor el **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria,** además de admitir haber recibido la cantidad pactada en el mismo, admite no haber realizado pago alguno respecto del adeudo que tiene con su articulante, a partir del mes de julio de dos mil dieciocho, admite que la fecha del vencimiento del último

de los actos jurídicos celebrado es en el mes de junio de dos mil treinta y siete, admite que adeuda los pagos reclamados por el actor por cuanto al capital vencido, intereses ordinarios y moratorios que otorgo en garantía hipotecaria inmueble de su propiedad.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno atento a lo que dispone el artículo 404 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y con la que se acredita, como se ha señalado con antelación, el adeudo de la demandada ***** con el actor **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ahora BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO.**

Por consiguiente, se condena a la demandada ***** , al pago de la cantidad de **\$7,132,701.23 (SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS UN PESOS 23/100 M.N.), por concepto de suerte principal**, derivados del **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, contenido en la escritura pública números ***** de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Notario Público número Nueve de la primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

Además, apareciendo que las partes en la cláusula cuarta del **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, pactaron el pago de los **intereses ordinarios a razón del 9.95% anual, se condena a la demandada al pago de los intereses ordinarios** pactados a



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

razón del **9.95% anual**, los que actualizados a la fecha de presentación de la demanda hacen un total de **\$353,516.89 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS 89/100 M.N.)** calculados a partir del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda ocho de febrero de dos mil diecinueve, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

Asimismo, ante lo pactado en la cláusula financiera **Tercera inciso B)** por concepto de comisión por autorización de crédito diferida, y advirtiéndose que la parte demandada no ha realizado el pago de tales comisiones desde dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho, **se condena a la demandada *******, al pago de las comisiones por la cantidad de **\$2,436.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)** calculados a partir del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda ocho de febrero de dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

Asimismo, ante lo pactado en la cláusula financiera **Décima Primera del Contrato base de la acción** por concepto de primas de seguros, y advirtiéndose que la

parte demandada no ha realizado el pago de tales comisiones desde el dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho, **se condena a la demandada *******, al pago de la **primas de seguros** por la cantidad de **\$9,121.14 (NUEVE MIL CIENTO CEINTIÚN PESOS 14/100 M.N.)** calculados a partir **del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda ocho de febrero de dos mil diecinueve**, más los intereses que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

Por otra parte, apareciendo que las partes en la cláusula financiera QUINTA pactaron el pago de los **intereses moratorios**, a razón de una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 la tasa de interés ordinaria que se obtiene conforme a la cláusula de tasa de interés ordinaria; en consecuencia, **se condena a la demandada** al pago de los **INTERESES MORATORIOS**, por la cantidad de **\$2,384.04 (DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** calculados a partir **del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda ocho de febrero de dos mil diecinueve** más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

En virtud de serles adversa la presente sentencia a la demandada, se le condena al pago de gastos y costas que



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la presente instancia ha originado, en términos de lo dispuesto por los artículos 156 y 158 de la Ley adjetiva Civil, prestación reclama en el inciso **G**).

Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fue condenado dentro del plazo concedido, se procederá al trance y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

Por lo expuesto y fundado, además de los dispositivos invocados, en los artículos 1º, 3º, 96 fracción IV, 105, 106, 107, 623, 624, 633 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado ha sido competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida ha sido la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, ahora BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, probó la acción deducida en contra de *********, quien no contesto la demanda instaurada en

su contra, ni opuso defensas y excepciones; siguiéndose el juicio en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito que consta en la escritura pública número ***** de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, documental antes valorada, respecto del bien inmueble identificado como ***** **CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS TREINTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS, con folio electrónico ***** y las siguientes medidas y colindancias:**

AL **NORTE** EN CUARENTA Y SEIS METROS SETENTA Y OCHO CENTÍMETROS Y EN VEINTINUEVE METROS OCHENTA Y OCHO CENTÍMETROS CON PROPIEDAD PARTICULAR.

AL **SUR**, DIECISIETE METROS VEINTIÚN CENTÍMETROS CON PRIVADA ESTRELLA DEL NORTE.

AL **ORIENTE**, EN VEINTICUATRO METROS QUINCE CENTÍMETROS CON LOTE NÚMERO VEINTIDÓS.

AL **PONIENTE**, EN VARIOS TRAMOS DE OCHO METROS VEINTISÉIS CENTÍMETROS, UN METRO SETENTA Y CUATRO CENTÍMETROS, DOS METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS, CUATRO METROS VEINTISIETE CENTÍMETROS, TRES METROS NOVENTA Y CINCO CENTÍMETROS, SIETE METROS TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS, SIETE METROS VEINTITRÉS CENTÍMETROS, DIEZ METROS SETENTA Y NUEVE CENTÍMETROS y NUEVE METROS SESENTA Y CINCO CENTÍMETROS CON LOTE NÚMERO TREINTA Y UNO.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

TERCERO.-Se se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad de **\$7,132,701.23 (SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS UN PESOS 23/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, derivados del **Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria**, contenido en la escritura pública números ********* de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, pasada ante la Fe del Notario Público número Nueve de la primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos.

CUARTO.- Se condena a la demandada al pago de los intereses ordinarios pactados a razón del **9.95% anual**, los que actualizados a la fecha de presentación de la demanda hacen un total de **\$353,516.89 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS 89/100 M.N.)** calculados a partir del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda **ocho de febrero de dos mil diecinueve**, más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

QUINTO.- Se condena a la demandada *********, al pago de las **comisiones** por la cantidad de **\$2,436.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)** calculados a partir del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda **ocho de febrero de dos mil diecinueve**, más los intereses que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto,

previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

SEXTO.- Se **condena a la demandada *******, al pago de la **primas de seguros** por la cantidad de **\$9,121.14 (NUEVE MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS 14/100 M.N.) calculados a partir del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda ocho de febrero de dos mil diecinueve,** más los intereses que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

SÉPTIMA.- Se **condena a la demandada** al pago de los **INTERESES MORATORIOS**, por la cantidad de **\$2,384.04 (DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.) calculados a partir del dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha de presentación de la demanda ocho de febrero de dos mil diecinueve** más los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto, previa liquidación que al efecto se formule, en la inteligencia de que los mismos deberán cuantificarse en la forma y términos que pactaron las partes en la cláusula antes mencionada.

OCTAVA.- Se condena a la demandada *********, al pago de gastos y costas que la presente instancia ha originado, en términos de lo dispuesto por los artículos 156 y



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

158, de la Ley adjetiva Civil, prestación reclama en el inciso G).

NOVENA.- Se concede a la demandada *********, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fueran condenados dentro del plazo concedido, se procederá al trance y remate del bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos represente.

DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada ELVIRA GONZÁLES AVILÉS** Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la **Tercera Secretario de Acuerdos, Licenciada MARÍA DEL CARMEN AQUINO SUREZ**, con quien actúa y da fe.

EGA/ncb

La presente foja y firmas contenidas en la misma, forman parte íntegra de la sentencia definitiva dictada el treinta de junio de dos mil veintiuno, en el expediente **73/2019**, relativo al **juicio especial hipotecario**, promovido por **BANCO SANTANDER (MÉXICO) S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER, AHORA BANCO SANTANDER MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO** contra *********.