



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, a nueve de abril del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **655/2018** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** contra *********, radicado en la Segunda Secretaría, y que tiene los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado con fecha trece de julio del año dos mil dieciocho, compareció ante este juzgado, la moral **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por conducto de su apoderada Legal *********, demandando en la vía Especial Hipotecaria a *********, las siguientes prestaciones:

"A.- EL VENCIMIENTO ANTICIPADO del plazo del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, de fecha **26 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2009** celebrado por **EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** y la hoy parte demandada, en términos de la **CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA y demás relativas y aplicables del anexo "A" (contenido en mi documento base de mi acción)**, del **CAPÍTULO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARÍA**, mismo que se exhibe como documento base de la acción (**Anexo 2**), y de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la **LEY DEL INFONAVIT**.

B.- El pago por concepto de SUERTE PRINCIPAL de \$310,255.54 (TRESCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 54/100 M.N.), cantidad que resulta de multiplicar 115.5022 veces el "Salario Mínimo Mensual", de acuerdo con el anexo "B", por 30.4 correspondiente al número de días promedio de cada mes, multiplicando el resultado por el salario mínimo diario de \$88.36 (OCHENTA Y OCHO PESOS 36/100 M.N.), Vigente a la fecha en el Distrito Federal, dado a conocer por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos a partir del día 1º de ENERO 2018. Cantidad que se incrementará en la misma proporción en que aumente el Salario Mínimo Diario Vigente en el Distrito Federal de acuerdo a lo pactado en la **CLÁUSULA SEGUNDA CONTENIDA EN EL ANEXO "A" DENOMINADA DEFINICIONES, EN SU PUNTO NÚMERO 6), 23), en relación con la **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA, DENOMINADA****

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

ACTUALIZACIÓN DEL SALDO DEL CRÉDITO, y demás relativas y aplicables del CAPÍTULO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA del contrato base de la acción y que se actualizará en ejecución de sentencia.

C.- El pago por concepto de **INTERESES ORDINARIOS NO CUBIERTOS**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se determinará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la **CLÁUSULA SEGUNDA CONTENIDA EN EL ANEXO "A" DENOMINADA DEFINICIONES, EN SU PUNTO NÚMERO 28)** en relación con la **CLAÚSULA DECIMA y demás relativas y aplicables del CAPÍTULO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARÍA** del contrato base de la acción.

D.- El pago por concepto de **INTERESES MORATORIOS NO CUBIERTOS**, más los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que se incrementará en ejecución de sentencia, teniendo como Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la **CLÁUSULA SEGUNDA CONTENIDA EN EL ANEXO "A" DENOMINADA DEFINICIONES, EN SU PUNTO NÚMERO 27)** en relación con la **CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA y demás relativas y aplicables del CAPÍTULO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARÍA** del contrato base de la acción.

E.- Los **DAÑOSY PERJUICIOS** que se ocasionen al bien inmueble dado en garantía, mientras la parte demandada continúe con la posesión del bien hipotecado, mismos que deberán ser cuantificados a juicio de peritos, en ejecución de sentencia.

F.- Declarar judicialmente que las cantidades que hubiera cubierto la ahora demandada a favor de mi representada, sean aplicadas al uso y disfrute de la vivienda materia del presente contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo **49 de la Ley del INFONAVIT**.

G.- Con el objeto de que la actora logre el pago de las prestaciones que en su momento sea condenada la demandada, y si ésta omitiera hacer pago a las mismas en términos de ley, ordenar la efectividad, ejecución y en su momento la venta del bien inmueble que fue dado en garantía a favor de mi representada en el Contrato de crédito con garantía Hipotecaria, exhibido como base de la acción, para que con su producto se haga pago a mi poderdante de las prestaciones reclamadas.

H.- El pago de los gastos y costas que se causen por la tramitación del presente juicio hasta su total terminación."

Manifestó los hechos en los que sustentan su pretensión y, exhibió los documentos descritos en el acuse la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, con número de folio **753**, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.



PODER JUDICIAL

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

2.- Por auto de fecha seis de agosto del año dos mil dieciocho, se radicó la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a *********, para que en el término de cinco días compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra; toda vez que el domicilio de la demandada se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar el exhorto correspondiente, en el que se practicó el emplazamiento oportuno, mediante cédula de notificación personal de fecha **catorce de agosto del año dos mil diecinueve**, y en el mismo acto se le hizo entrega a la demandada de la cédula hipotecaria correspondiente.

4.- Mediante escrito de cuenta **12053**, *********, da contestación a la demanda instaurada en su contra, y por auto de tres de septiembre del año dos mil diecinueve, se le tuvo por contestada la misma, ordenándose **dar vista** a la parte actora para que, en el plazo de tres días, manifestara lo que a su derecho conviniera; y al encontrarse fijada la litis se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- El siete de octubre del año dos mil diecinueve, se admitió el recurso de revocación interpuesto por la demandada contra el auto de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil diecinueve, con el que se ordenó dar vista a la actora, por un plazo de tres días.

6.- La audiencia de conciliación y depuración, fue celebrada el doce de noviembre del año dos mil diecinueve, en la que, una vez depurado el juicio, y ante la imposibilidad

de avenir a las partes a un acuerdo conciliatorio, se aperturó el juicio a prueba, por un plazo común de cinco días.

7.- En autos de veinticinco de noviembre del año dos mil diecinueve, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, además se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas por ambas partes.

8.- El dos de marzo del año dos mil veinte, previo cumplimiento a lo requerido a la demandada, se admitió la prueba de informe de autoridad a cargo del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, así como del **REPRESENTANTE LEGAL DEL ÁREA JURÍDICA DE LA DELEGACIÓN REGIONAL DE MORELOS** del mencionado Instituto, y del **DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y PREDIAL DEL MUNICIPIO DE TÉMIXCO, MORELOS.**

Con esa misma fecha, se tuvo por interpuesto el recurso de apelación en el efecto preventivo, hecho valer por la demandada contra el auto de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diecinueve.

9.- El veintidós de diciembre del año dos mil veinte, se celebró la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogaron la prueba confesional a cargo de la demandada, así como la confesional y declaración de la parte actora, y al existir pruebas pendientes por desahogar se señaló nuevo día y hora para su continuación.

10.- El veinticuatro de marzo del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos; en la que, al no existir pruebas pendientes por



PODER JUDICIAL

desahogar, se dio por concluido el periodo probatorio, para continuar con la etapa de alegatos; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. COMPETENCIA

Este Juzgado Primero en Materia Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en consonancia con lo dispuesto por los numerales **18, 24, 25** y **29** del Código Procesal Civil, es competente para conocer y resolver el presente asunto, puesto que se trata de un asunto de naturaleza civil, en el que las partes convinieron someterse expresamente a la competencia de este Juzgado, lo que se deduce del documento base de la acción, que consta en la escritura pública número *********, pasada ante la fe del aspirante a Notario, en sustitución de la titular de la Notaría número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, del que se desprende que en la Cláusula **Cuarta**, del Capítulo Cuarto del contrato base de la acción, las partes acordaron que para la interpretación y cumplimiento de los actos jurídicos ahí contenidos, se sometían a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Federal o a la de los **tribunales donde se ubica el inmueble objeto del contrato**, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderle; y siendo que el inmueble objeto de la hipoteca se ubica en **el ejido denominado *******, mismo que se localiza en el territorio donde este Juzgado ejerce

jurisdicción, por tanto le asiste la competencia para conocer y fallar el presente asunto. Sirve de apoyo a lo anterior, por las razones que la sustentan, la siguiente jurisprudencia:

Época: Décima Época, Registro: 2000517, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 6/2012 (10a.), Página: 334.

COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA. EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO PUEDE EXAMINARLA DE OFICIO EN EL PRIMER PROVEÍDO QUE EMITA RESPECTO DE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA, O BIEN, DURANTE EL PROCEDIMIENTO, E INCLUSO, AL DICTAR LA SENTENCIA CORRESPONDIENTE (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE CHIHUAHUA Y CHIAPAS). De la interpretación de los artículos 40 y 150 a 152 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, así como de los numerales 151, 153 y 165 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas, se advierte que la competencia por razón de la materia es improrrogable y, por consiguiente, no puede inferirse sumisión tácita o expresa por las partes; de ahí que es válido que su análisis se verifique de oficio por los órganos jurisdiccionales respectivos, ya sea en el primer proveído que pronuncien sobre la admisión de la demanda, o bien, durante el procedimiento, e incluso, **al dictar la sentencia correspondiente, en virtud de constituir un presupuesto procesal para dictar una resolución válida.**

Contradicción de tesis 377/2011. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 30 de noviembre de 2011. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por lo que se refiere a la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos en cuanto al fondo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Ricardo Manuel Martínez Estrada.

Tesis de jurisprudencia 6/2012 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciocho de enero de dos mil doce.

II.- LA VÍA.

En primer término, se debe considerar que el juzgador en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, y en estricto apego al principio de debido proceso establecido en el artículo 17 de la Constitución Política de los



PODER JUDICIAL

Estados Unidos Mexicanos, debe asegurarse siempre que la vía planteada por la parte actora es la procedente, lo que puede ocurrir en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, y aún de no haber sido excepcionada por la demandada; por lo que el estudio debe realizarse de manera oficiosa.

Lo anterior es así, toda vez que la vía que establece la Legislación aplicable para el ejercicio de la acción, es un presupuesto procesal que debe atenderse previo a la decisión del fondo, pues de no resultar procedente, el juzgador estaría impedido para resolver sobre la controversia sometida a su competencia.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia y tesis aislada:

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 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.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

Dicho lo anterior, en el caso concreto la parte actora eligió la **vía especial hipotecaria**, para el trámite de la acción planteada; en consecuencia, resulta oportuno citar lo que la Ley Sustantiva de la materia conceptualiza como hipoteca, así tenemos 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, la legislación procesal civil en sus artículos 623 y 624 instituye las reglas especiales aplicables a la tramitación de un juicio especial hipotecario, y que son del orden siguiente:



PODER JUDICIAL

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.**

Así para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del juicio, **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.

Además de lo anterior, para el ejercicio de la acción real hipotecaria el artículo **624** del referido Código Procesal Civil, dispone lo siguiente:

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.

Ahora bien, en cuanto al **tercer** requisito, esta autoridad estima que no se encuentra acreditado por las consideraciones siguientes:

En la especie, la parte actora exhibió **copia fotostática**

certificada, expedida por el **Notario Público Número Cuatro del Distrito Federal**, quien **certificó que la misma es una copia fiel de su original, misma que tuvo a la vista, cotejo y refirió se encontraba protegida por kinegrama, la que se levantó con el registro cuatro mil trescientos sesenta, en el libro de cotejos número tres**, relativa a la escritura pública número escritura pública número *********, pasada ante la fe del aspirante a Notario, en sustitución de la titular de la Notaría número Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de la cual se deduce un contrato de **otorgamiento de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria**, que celebran por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, en su carácter de acreedor y por la otra ********* en su carácter de deudora, contrato de crédito especificado en el anexo "A" de la mencionada escritura.

Por tanto, si bien es cierto las copias certificadas aludidas derivan de la escritura pública en la que se constituyó la hipoteca, objeto de la acción, también lo es que dichas copias no pueden tener el alcance del primer testimonio, toda vez que, con tal exigencia (que sea primer testimonio), se evita que las copias certificadas que se expidan de una escritura matriz tengan la misma fuerza que el primer testimonio, con las que se podría despachar, a la vez, dos o más ejecuciones por una sola deuda y contra el mismo deudor.

De todo lo anterior, se aprecia que conforme a las reglas previstas en el artículo 624 que regulan el procedimiento hipotecario, se exige de manera expresa la existencia de un título con el carácter de ejecutivo para su procedencia,



PODER JUDICIAL

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

siendo requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada **en primer testimonio** y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a la Ley; por tanto, si el ordenamiento procesal contempla una tramitación especial para el juicio hipotecario, en la que se exige literalmente que el documento base de la acción se haga consistir en un título relativo a la primera copia de la escritura pública, es indudable que para su procedencia resulta exigible tal requisito.

En efecto, siguiendo la regla de metodología de interpretación, que consiste en que "la regla especial deroga a la general", obtenemos que los artículos **623** y **624** del ordenamiento legal en cita, establecen las reglas especiales de tramitación del procedimiento hipotecario; por ende, dicho juicio participa de la naturaleza privilegiada que hace ejecutable de manera directa la garantía hipotecaria, reglas especiales a las que debe constreñirse el juzgador, en las que se establece como presupuesto que para su procedencia el documento base de la acción deba tener la categoría de título ejecutivo, es decir **que conste en primer testimonio**, puesto que el juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo,¹ en cuanto a que es un juicio

¹ Época: Novena Época, Registro: 187963, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Enero de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.256 C, Página: 1306 JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. SU PROCEDENCIA NO RADICA EN QUE EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA SEA O NO DE CARÁCTER EJECUTIVO, SINO QUE SE EJERCITE CON BASE EN UN TÍTULO QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. El juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria. No obstante ello, no debe confundirse el juicio especial hipotecario con el juicio ejecutivo, ya que se trata de procedimientos autónomos y distintos, regulados cada uno en forma independiente por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus capítulos III y II, respectivamente, del título séptimo intitulado "De los juicios especiales y de la vía de apremio", confirmándose así la naturaleza especial de ambos juicios. De ahí que conforme a las normas que rigen

sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria; sin que con ello, deba confundirse el juicio especial hipotecario con el juicio ejecutivo, al tener cada uno las reglas especiales para su procedencia.

Sustenta el anterior razonamiento, la tesis III.5o.C.31 C, de la Décima Época, con registro 2011417, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, del Semanario Judicial de

los juicios especiales hipotecarios, se deduce que no necesariamente éstos se fundan en un título que trae aparejada ejecución, esto es, en un título ejecutivo, ello sin que se descarte la posibilidad de que así sea, cuando la garantía hipotecaria se haya constituido en un documento de esa naturaleza. En efecto, conforme al segundo párrafo del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que proceda el juicio en la vía especial hipotecaria es requisito indispensable lo siguiente: que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil. De tales requerimientos no se deduce que el documento en que conste el crédito deba tener el carácter de título ejecutivo, pero tampoco lo prohíbe. Por tanto, puede o no ser ejecutivo el documento en el que conste el crédito garantizado con hipoteca y conforme al cual se pretenda promover juicio en la vía especial hipotecaria, siempre y cuando satisfaga los requerimientos anteriormente señalados. Por ende, lo determinante para que proceda el juicio especial hipotecario no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino en que se ejercite con base en un título que cumpla los requerimientos previstos en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Bajo ese contexto, la norma establecida en el artículo 443, fracción I, del código invocado, no es esencial al juicio especial hipotecario, ya que esa norma prevé el presupuesto necesario para la procedencia de un juicio ejecutivo, y que es precisamente la que se funde en un documento que tenga aparejada ejecución; previniendo como tal, entre otros, la primera copia de una escritura expedida por el Juez o el notario ante quien se otorgó. Para la procedibilidad del juicio especial hipotecario ha de atenderse, ante todo, a lo establecido en el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En tales condiciones, para que proceda el juicio especial hipotecario no necesariamente ha de fundarse en un título ejecutivo ni, por tanto, en la primera copia de una escritura pública.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 9403/2000. Salomón Caín Hanan y otra. 5 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, febrero de 2001, página 1811, tesis I.10o.C.9 C, de rubro: "VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA, PROCEDENCIA DE LA, AUNQUE NO SE ACOMPAÑE EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NOTARIAL DONDE CONSTA EL CRÉDITO Y LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).".



PODER JUDICIAL

la Federación y su Gaceta, Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, en materia Civil, pagina 2371, que establece:

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

JUICIO EJECUTIVO CIVIL. LA COPIA CERTIFICADA DEL PRIMER TESTIMONIO DE UNA ESCRITURA PÚBLICA, EN LA QUE APAREZCA CONSIGNADA UNA OBLIGACIÓN, NO TRAE APAREJADA EJECUCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). El artículo 642 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, dispone que para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución y, en su fracción I, prevé que esa condición la tiene el primer testimonio de una escritura pública expedida por el notario ante quien se otorgó o por el que lo sustituya conforme a la ley respectiva; por tanto, las copias certificadas de dicho instrumento no pueden tener ese alcance porque, con la exigencia de que sea el primer testimonio el que trae aparejada ejecución, se evita que las copias certificadas que se expidan de una escritura matriz tengan la misma fuerza que el primer testimonio, con las que se podría despachar, a la vez, dos o más ejecuciones por una sola deuda y contra el mismo deudor. Sin que obste que la fracción III del propio precepto 642 señale que contienen la aludida característica -aparejada ejecución-, los demás instrumentos públicos que conforme al numeral 399 del citado enjuiciamiento civil hacen prueba plena -como ocurre con las copias certificadas de documentos públicos-; habida cuenta que esta última hipótesis debe entenderse para casos diferentes a las escrituras públicas, ya que de considerarse que también se incluye a éstas, haría nugatorio el supuesto establecido en la fracción I del artículo 642 en cita.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 775/2015. Rafael Salomón Loreto Araige. 18 de febrero de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Núñez Sandoval. Secretaria: Iliana Mercado Aguilar.

Esta tesis se publicó el viernes 08 de abril de 2016 a las 10:08 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

No es óbice a lo anterior, la tesis de jurisprudencia número 80/2001, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con el rubro: "JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996).", visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001,

página 24; sin embargo dicha jurisprudencia, **no es de observancia obligatoria** para los juzgados en materia civil que integran el Poder Judicial del Estado de Morelos, toda vez que, a diferencia de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo del Distrito Federal, el artículo **624 fracción III** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, dispone de manera expresa para la procedencia de la vía especial hipotecaria, **como requisito indispensable**, que el contrato conste en primer testimonio. Lo anterior encuentra sustento en el siguiente criterio:

Época: Novena Época, Registro: 184623, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Marzo de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: XXVII.2 C, Página: 1742.

JUICIO HIPOTECARIO. EL ARTÍCULO 469 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, REFORMADO EL 24 DE MAYO DE 1996, QUE ESTABLECE LOS REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DEL JUICIO HIPOTECARIO SIN NECESIDAD DE QUE EL CONTRATO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DIFIERE NOTABLEMENTE DEL PRECEPTO 644-B DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO. El texto del artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es como sigue: "Procederá el juicio hipotecario sin necesidad de que el contrato esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cuando: I. El documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo; II. El bien se encuentre inscrito a favor del demandado, y III. No exista embargo o gravamen en favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda.". Por su parte, el artículo 644-B del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo dispone: "Procederá el juicio hipotecario, si éste fue constituido en los términos de los artículos 3096, 3097, 3098, 3099, 3108 y demás relativos del Código Civil para el Estado, y además cuando: I. El documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo. II. El bien se encuentre inscrito a favor del demandado. III. No exista embargo o gravamen en favor de tercero, inscrito cuando menos noventa días anteriores a la de la presentación de la demanda.". Del análisis comparativo de ambos preceptos, se advierte claramente su diferencia, puesto que mientras que el primero de ellos contiene una sola hipótesis para la procedencia del juicio hipotecario cuando el contrato no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, exigiendo como requisitos los que establece en sus propias fracciones, entre las que se encuentra que el documento base de la acción tenga carácter de título ejecutivo, el segundo prevé dos hipótesis distintas para la procedencia del mencionado juicio hipotecario. La primera, cuando éste fue constituido en los términos de los artículos 3096, 3097, 3098, 3099, 3108 y demás relativos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, y la



PODER JUDICIAL

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

segunda, la que se señala en las tres fracciones del artículo en comento. Por tanto, cuando se esté dentro de la primera de las hipótesis mencionadas del artículo 644-B de la legislación estatal, no se requiere como requisito indispensable que el documento base de la acción de un juicio hipotecario tenga el carácter de título ejecutivo; de ahí que aun con el nuevo texto del artículo invocado de la legislación del Distrito Federal sea aplicable por analogía la tesis de jurisprudencia número 80/2001, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con el rubro: "JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996).", visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 24.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.
Amparo directo 247/2002. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: Juan Carlos Moreno López.

En esas circunstancias, al no estar acreditados los referidos requisitos, se concluye que la vía **especial hipotecaria**, elegida por la parte actora, **no es la correcta; lo que imposibilita realizar el análisis del fondo de la acción, así como la valoración de las pruebas desahogadas en el presente juicio.**

En consecuencia, se dejan a salvo los derechos de la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, lo que encuentra sustento en la siguiente tesis:

Época: Novena Época, Registro: 173759, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C.522 C, Página: 1348. IMPROCEDENCIA DE LA VÍA EN MATERIA CIVIL. SUS EFECTOS SON DEJAR A SALVO LOS DERECHOS DEL ACTOR PARA QUE LOS DEDUZCA ADECUADAMENTE Y NO ORDENAR LA REPOSICIÓN DEL PROCEDIMIENTO A PARTIR DEL AUTO DE RADICACIÓN. Si en la sentencia definitiva se declara fundada la excepción dilatoria de improcedencia de la vía, la autoridad jurisdiccional debe dejar a salvo los derechos del actor para que los deduzca en la forma

adecuada, pero de ninguna manera está facultada para ordenar la reposición del procedimiento desde el auto de radicación, ya que en materia civil no puede constituirse un proceso mediante la corrección oficiosa de la vía, cuando el propio actor pidió de manera expresa que se siguiera en una diversa.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 255/2006. Nora Margarita Giorgi de la Espriella. 13 de septiembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Por otra parte, y a la luz de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 159 fracción **III** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la parte actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, no obtuvo sentencia favorable, se le condena al pago de gastos y costas originados en la presente instancia; lo que se robustece con el siguiente criterio:

Época: Novena Época, Registro: 164816, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Abril de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C.713 C, Página: 2718

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



PODER JUDICIAL

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

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.**

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 541/2009. María Elizabeth Domínguez Gali. 18 de febrero de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 101, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos del considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se declara improcedente la vía especial hipotecaria, ejercitada por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

(INFONAVIT), por conducto de su apoderado legal, que hizo valer contra *****; lo anterior por los razonamientos expuestos en el cuerpo de esta sentencia.

TERCERO. - En consecuencia, se dejan a salvo los derechos de la actora, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

CUARTO. - Se condena a la actora **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, al pago de gastos y costas originados en la presente instancia, en virtud de los razonamientos expuestos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **LILLIAN GUTÉRREZ MORALES**, Juez Primero en Materia Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOVIZNAH AQUINO DÍAZ**, con quien actúa y da fe.

yao