

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Num. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Cuernavaca, Morelos; a cinco de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del Toca civil **33/2021-8**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la demandada, en contra de la **sentencia definitiva** de siete de diciembre de dos mil veinte, dictada por la Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **101/2019-3**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por ***** contra *****; y

R E S U L T A N D O

1.- En la fecha antes precisada, la A quo dictó la sentencia que concluyó con los resolutivos siguientes:

*“... **PRIMERO.** Este Juzgado Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente juicio sometido a su consideración, y la vía elegida es la correcta.*

SEGUNDO.** La parte actora ** , probó la acción deducida, contra ***** , quien no acreditó sus defensas excepciones; en consecuencia,*

***TERCERO.** Se declara el vencimiento anticipado del contrato de Apertura de*

Toca Civil.33/2021-8
 Exp. Núm. 101/2019-3
 Juicio: Especial Hipotecario
 Recurso: Apelación.
 Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre ***** , con ***** , el cual consta en el primer testimonio de la escritura pública número ***** (*****), volumen ***** (*****), página ***** (*****), de fecha ***** , tirada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, esto en virtud del incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el contrato de referencia; lo anterior de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución; por tanto,*

CUARTO. *Se condena a la parte demandada ***** , al pago de la cantidad de \$***** (***** PESOS ***** MONEDA NACIONAL), por concepto de saldo del **capital insoluto** (suerte principal), generados y calculados al ***** , conforme a lo pactado entre las partes en la cláusula segunda del contrato base de la acción; de igual forma se le condena al pago de la cantidad de \$***** (***** PESOS ***** MONEDA NACIONAL) por concepto de **intereses ordinarios**, generados y calculados al ***** , lo anterior en virtud de que los mismos fueron pactados por las partes en la documental total en la cláusula décima tercera, los cuales quedaran cuantificados en el estado de cuenta de fecha ***** , más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; asimismo, se condena al pago de la cantidad de \$******

Toca Civil.33/2021-8
 Exp. Núm. 101/2019-3
 Juicio: Especial Hipotecario
 Recurso: Apelación.
 Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

(*** PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **gastos de cobranza** generados y calculados hasta el *****; en virtud que los mismos fueron pactados por las partes en el documento toral en la cláusula décima segunda, no así por concepto de intereses moratorios, en razón de que los mismos no fueron pactados por las partes; gastos de cobranza los cuales quedaron cuantificados en el estado de cuenta base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; de igual forma, se condena al pago de la cantidad de \$***** (******* PESOS ***** MONEDA NACIONAL**), por concepto de **prima de seguros** generados y calculados hasta el *****; en virtud que los mismos fueron pactados por las partes en el documento toral en la cláusula tercera, los cuales quedaron cuantificados en el estado de cuenta base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo; así también, se condena al pago de la cantidad de \$***** (******* PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**) por concepto de **IVA sobre gastos de cobranza**, generados y calculados hasta el diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho, pactados por las partes en el documento base de la acción en la cláusula décima segunda, los cuales quedaran cuantificados en el estado de cuenta de fecha ***** , más los que se sigan generando hasta el pago total de adeudo; atento a lo expuesto en el presente fallo.

QUINTO. Se concede a la demandada ***** , un plazo de **cinco días** contados a partir de que esta

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

resolución cause ejecutoria, para que dé debido cumplimiento a lo ordenado en la misma, en la inteligencia de que en caso de no dar cumplimiento a lo que fuera condenado dentro del plazo concedido, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente, acorde a lo previsto por el numeral 707 del Ordenamiento Legal antes invocado.

SEXTO. *Se absuelve a la demandada de la prestación marcada con el inciso B), lo anterior conforme a lo expuesto en el considerando VI del presente fallo.*

SÉPTIMO. *Se condena a la parte demandada ***** , al pago de gastos y costas del presente juicio, por tratarse de sentencia condenatoria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora, en términos de lo dispuesto en los artículos 158 y 159 fracción I de la ley adjetiva civil vigente para el Estado de Morelos.*

**NOTIFÍQUESE
PERSONALMENTE...”.**

2.- En desacuerdo con el fallo anterior, la parte demandada ***** , interpuso recurso de apelación, el cual se substanció en forma legal y ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Competencia. Esta Primera Sala

del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso, en términos de los numerales 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado; en relación con los artículos 37, 41, y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- Relatoría procesal. Para la mejor comprensión de este asunto, de manera preliminar al estudio de los agravios hechos valer por la apelante, se efectúa la reseña siguiente:

Mediante escrito presentado el quince de febrero de dos mil diecinueve, compareció *****, en su carácter de apoderado legal de *****, demandando en la vía especial hipotecaria a *****, basando sus prestaciones en los hechos que narró en su escrito de demanda, los cuales se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; anunció los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invocó las disposiciones legales de derecho que consideró aplicables al caso.

Por auto de veinte de febrero de dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta ordenándose correr traslado y emplazar a la demandada para que en el plazo de cinco días, diera contestación a la demanda

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

instaurada en su contra, y se le requiriera para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca, y en caso de no aceptar dicho cargo, deberían quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad.

Asimismo, se le requirió a la parte demandada para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia del juzgado de origen, apercibida que en caso de hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, les serían realizadas por medio del boletín judicial.

Además, se ordenó la expedición de la cédula hipotecaria correspondiente por cuadruplicado, haciendo entrega de un tanto a cada una de las partes.

De igual modo se tuvo por designado como perito del juzgado natural al arquitecto AURELIO TOLEDO VELASCO; y se ordenó requerir a las partes para que designaran perito valuador, concediéndoles para tal efecto el plazo de cinco días, apercibidos que en caso de no hacerlo se tomaría en cuenta el dictamen del perito designado

por el juzgado.

En acuerdo de veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, se tuvo por designado como perito de la parte actora en materia de valuación al ingeniero *****.

El veintitrés de enero de dos mil veinte, el Actuario adscrito al juzgado de origen, emplazó directamente a la demandada *****, mediante cédula de notificación personal.

Mediante escrito presentado el veintinueve de enero de dos mil veinte, compareció ***** para dar contestación a la demanda. En auto de treinta de enero de dos mil veinte, previa certificación correspondiente, se le tuvo dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, consistentes en: falta de acción y de derecho; obscuridad de la demanda y pago.

De igual modo, se tuvieron por anunciadas las pruebas de la demandada, mismas que se reservó sobre su admisión para ser acordadas en el momento procesal oportuno.

El diez de febrero de dos mil veinte, previa certificación correspondiente, se tuvo a la parte actora por presentada en tiempo y forma

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

dando contestación a la vista ordenada por auto de fecha treinta de enero de dos mil veinte.

El nueve de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración, prevista en el artículo 371 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado de Morelos, a la cual no compareció ninguna de las partes, ni persona alguna que legalmente las representara, no obstante haber sido legalmente notificadas, por lo cual no fue posible proponer alternativas de solución para dar por terminada la controversia de origen; por ello, a efecto de continuar con la secuela procesal, se procedió a depurar el procedimiento y se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo de cinco días.

Durante la dilación probatoria la accionante ofreció como pruebas de su parte, la confesional a cargo de la demandada *****, las documentales públicas y privadas, la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

Por su parte, la demandada ofreció como pruebas la confesional a cargo de *****, la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, las cuales fueron admitidas por auto de tres de agosto de dos mil diecinueve (sic).

El veinte de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

alegatos, a la cual compareció el ***** ,
apoderado legal de la parte actora, así como
también la demandada ***** , asistida de su
abogada patrono, por lo que al estar preparada
dicha audiencia, se desahogaron las pruebas
ofrecidas por ambas partes y en virtud de que no
existían pruebas pendientes por desahogar, se pasó
a la etapa de alegatos, teniéndose por formulados
los alegatos de la parte actora y los realizados por la
abogada patrono de la demandada, y por así
permitirlo el estado procesal, se turnaron los autos
para dictar sentencia definitiva.

El siete de diciembre de dos mil veinte,
se dictó sentencia definitiva, en la cual se declaró
que la parte actora ***** , probó la acción
deducida contra ***** , quien no acreditó sus
defesas y excepciones.

En consecuencia, se declaró el
vencimiento anticipado del contrato de apertura de
crédito simple con interés y garantía hipotecaria
celebrado entre ***** , con ***** , el cual
consta en el primer testimonio de la escritura pública
número ***** (*****), volumen *****
(*****), página ***** (*****), de fecha
***** , tirada ante la fe del licenciado HUGO
SALGADO CASTAÑEDA, Titular de la Notaria
Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal
de la Primera Demarcación Notarial del Estado de

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Morelos, esto en virtud del incumplimiento de pago respecto a las amortizaciones pactadas en el contrato de referencia.

Asimismo, se condenó a la parte demandada ***** al pago del capital insoluto (suerte principal), intereses ordinarios, gastos de cobranza, prima de seguros, IVA sobre gastos de cobranza, sumas calculadas al *****.

La anterior determinación es la que constituye la materia de la presente Alzada.

III.- Resumen de los agravios. En su escrito de agravios, la parte apelante fundamentalmente expuso:

a) La sentencia impugnada carece de debida fundamentación y motivación, ya que fue emitida sin que exista alguna disposición legal que la apoye, pues el hecho de hacer mención de algunas disposiciones legales y de los requisitos que contempla el artículo 623 del Código Procesal Civil en vigor, no significa que la resolución esté debidamente fundamentada.

De igual forma, la simple referencia al contrato base de la acción no implica la procedencia de la acción hipotecaria de la accionante.

b) La sentencia se emitió sin tomar en cuenta los escritos de demanda y contestación, ni valorar correctamente cada una de las pruebas aportadas por la aquí inconforme.

Así pues, afirma la recurrente, se desatendió que ella, al contestar los hechos de la demanda identificados con los números I al XI siempre manifestó que en ningún momento celebró con la actora un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, de fecha *****, contenido en la escritura pública *****, pasada ante la fe del licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Número Dos de esta ciudad.

c) Se desatendió que la falta de acción y de derecho implica que la parte actora tenía que acreditar que la hoy apelante suscribió el contrato basal de la acción, lo que no hizo, según la aquí disidente; además de que no se consideró que la ahora apelante siempre negó haber suscrito tal documento. Sin embargo, en la sentencia apelada, la juez A quo únicamente señaló que la parte actora cumplió con los requisitos que marca el artículo 623 del Código Procesal Civil en vigor, y, por tanto, que demostró su acción, sin que lo hubiera hecho durante la secuela procesal. De ahí que, para la recurrente, la natural se extralimitó en sus funciones al suplir la carga probatoria de la parte actora, a

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

quien le correspondía probar que el contrato basal de la acción fue firmado por la ahora disconforme.

d) No obstante que la hoy apelante negó haber firmado el contrato base de la acción, la juez primaria le otorgó valor probatorio pleno a la escritura pública exhibida por la actora, y, con esa documental tuvo por acreditada la legitimación de la actora. Lo que es incorrecto, según la apelante, en razón de que en autos no hay prueba ofrecida por la accionante de que el contrato de apertura de crédito fue firmado por la ahora inconforme, y el simple hecho de que se trate de una escritura pública, ello no significa que ella celebró el acto jurídico contenido en dicha documental, máxime que ella no reconoció tal documento.

e) El hecho de que la juez le otorgara valor probatorio pleno a la documental exhibida como base de la acción, no significa el éxito de la pretensión intentada, pues ello dependerá del análisis de ese medio probatorio en función de la litis.

f) Un documento público puede ser desvirtuado por las partes, mediante la valoración de una probanza en contrario; ello, porque su valor como documental pública no le otorga eficacia probatoria.

g) El examen de las excepciones y defensas opuestas (falta de acción, obscuridad de la demanda y pago), carece de valor; pues según la apelante, tal estudio no está fundado ni motivado porque no se mencionaron las razones legales ni las pruebas ni disposiciones que avalen o refuercen lo argumentado en el análisis de cada excepción planteada, por lo que lo plasmado en la sentencia impugnada son simples opiniones o comentarios sin fundamento.

h) La apelante aduce que la declaración del vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, conforme a la cláusula décimo sexta de dicho documento, carece de fundamento legal; pues en las fojas ***** y ***** de la sentencia impugnada no se citó algún precepto legal que la sustente; además de que se desatendió que ella negó haber firmado tal contrato y que el instrumento notarial correspondiente no está corroborado con otras pruebas.

i) Para la apelante, el razonamiento contenido en la foja ***** del fallo impugnado (en el que se valora la certificación contable exhibida por la institución bancaria actora) es improcedente y contradictorio; porque se le arrojó a ella la carga de probar estar al corriente de su obligación de pago derivada del contrato basal de la acción. Sin

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

embargo, afirma la disidente, es a la actora a quien le correspondía demostrar que la hoy disidente firmó el contrato de apertura de crédito base de la acción; pues como la propia A quo señaló, la excepción de falta de acción hecha valer, arroja a la parte actora la carga de la prueba.

Por tanto, aduce la apelante, la propia juez se contradijo en su determinación, al señalar que es a la demandada -aquí discorde- a quien le correspondía probar estar al corriente en su obligación de pago.

j) La juez no señaló con precisión los elementos que le sirvieron de base para determinar que a la demandada le correspondía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones de pago, ya que no expuso las razones por las cuales el documento antes mencionado (*****) era apto para acreditar el adeudo a cargo de la demandada, máxime que tampoco se demostró que ella suscribió el contrato base de la acción.

k) De la valoración de la confesional a cargo de la parte actora, no se desprende que la juez externó fundamentación para negarle valor probatorio y eficacia jurídica; pues -afirma- la natural se limitó a manifestar que dicha probanza no se concatena con otro medio de prueba con el que se desvirtúe la acción intentada, sin hacer mención por

qué la prueba confesional señalada no es suficiente para acreditar sus defensas y excepciones, cuando de autos se desprende que la juez indicó que a la accionante le correspondía la carga de la prueba.

I) Se debió aplicar el mismo principio al analizar las pruebas de la parte actora; pues se desatendió que en la confesional a cargo de la accionante, al responder la posición 3, se contestó que sí; por ello, afirma, debió concluirse que dicha respuesta implica la existencia de la presunción de que la escritura pública base de la acción se refiere a un contrato de compraventa y no a un contrato de apertura de crédito; presunción que también fue ofrecida como prueba de la aquí apelante.

Por tanto, aduce, no se tomó en cuenta el contenido íntegro de la prueba confesional a cargo de la actora, ni las presunciones que de ella se derivan.

Así pues, debió efectuarse no sólo la transcripción de las posiciones formuladas, sino que debieron exponerse los motivos legales determinantes para concluir no darle eficacia probatoria a la confesional a cargo de la actora.

IV.- Examen de los agravios. Por cuestión de método, dada la relación que algunos de los motivos de disenso guardan entre sí, el estudio

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

de ciertos de ellos se hará de manera conjunta y en orden diverso al de su exposición en el pliego respectivo.

Los argumentos resumidos en los incisos a), b) y c) del considerando anterior, devienen infundados, por lo siguiente:

La vía especial hipotecaria, regulada en el Código Procesal Civil del Estado de Morelos, -artículos del 623 al 635-, implica una vía privilegiada para el titular del derecho de hipoteca, ya que establece un procedimiento más sencillo para realizar la ejecución de la hipoteca, es decir, para que con el valor resultante se cubra el crédito garantizado, hasta donde alcance. Por ende, quien pretenda ejercer una acción de pago por medio de esta vía debe cumplir con una serie de requisitos, los cuales son:

1) Que el crédito conste en escritura pública o privada según su cuantía;

2) Que el crédito principal sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o la ley;

3) Que la escritura pública en el que conste sea primer testimonio; y

4) Que esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

La existencia de los requisitos anteriores genera una presunción *iuris tantum* de que la hipoteca existe; es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado; el crédito que garantiza se encuentra vencido y no ha sido pagado. De ahí que corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.

En esa tesitura, es inconcuso que contrario a lo manifestado por la recurrente, al haber sido exhibido el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, página *****, del protocolo a cargo del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos (fojas ***** a ***** de autos); la constancia de que esa escritura pública está inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (fojas ***** y ***** *ídem*), y el estado de cuenta contable suscrito por la *****, que abarca el periodo vencido de *****, que fija el saldo que la parte actora *****, tiene en su carácter de acreditante en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria registrado en la escritura pública antes precisada (fojas ***** a ***** *ibídem*), se considera que la parte actora cumplió

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

con la carga procesal de acreditar los requisitos de procedencia del juicio hipotecario, pues así está expresamente señalado en el referido artículo 624 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos (correctamente invocado por la A quo), que dispone:

“Artículo 624. Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:

I. Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;

II. Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley; y,

III. Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

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 en favor de tercero.”

En estas condiciones, contrario a lo argumentado por la apelante, se considera que el fallo impugnado no carece de la debida fundamentación y motivación, pues del considerando V de esa resolución (fojas ***** a ***** de autos) se aprecia que la A quo invocó las disposiciones legales aplicables al caso, además

de que expuso las razones lógico-jurídicas que evidencian que en la especie la parte actora cumplió con su carga procesal de acreditar su acción porque exhibió las documentales precisadas en párrafos que anteceden; probanzas que fueron valoradas por la juez natural en dicho considerando, y que a fin de evitar duplicidades innecesarias se tienen aquí por reproducidos para los efectos legales correspondientes.

Por otra parte, los agravios identificados con los incisos d), e), f) y h) del considerando precedente, resultan infundados.

Ello se estima así porque como ya se estableció al contestar los agravios resumidos en los incisos a), b) y c) de la sección anterior, al encontrarse satisfechos los requisitos exigidos en el numeral 624 del Código Procesal Civil en vigor en el estado, se genera una presunción *iuris tantum* de que la hipoteca existe, que es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado, y que el crédito que garantiza se encuentra vencido, y no ha sido pagado, por lo que corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.

Por tanto, la mera negativa de la demandada de que no suscribió el contrato contenido en la escritura pública número *****, volumen *****, página *****, del protocolo a

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

cargo del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, es insuficiente para negarle valor probatorio a la referida documental, pues por tratarse de un documento público cuya invalidez no se acreditó en el juicio de origen, tiene valor probatorio pleno en términos del artículo 491¹ del Código Procesal Civil en vigor en esta entidad federativa; por lo que es apto para acreditar la existencia del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre ***** como acreditante ***** como acreditada, documental exhibida como el contrato base de la acción.

Así pues, como atinadamente lo ponderó la natural, en la especie se considera que el instrumento notarial exhibido por la accionante, tiene valor probatorio pleno, pues se encuentra reputado como tal en el arábigo 437, fracción I, ² de la invocada legislación adjetiva civil vigente; por lo que

¹ **“Artículo 491. Valor probatorio pleno de los documentos públicos.** Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.”

² **“Artículo 437. Documentos públicos.** Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

Por tanto, son documentos públicos:

*I. Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;
[...].”*

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

hace prueba plena y es apto para demostrar plenamente la existencia de su contenido, por haber certeza en su preparación; máxime que en la especie, la ahora inconforme no demostró que tal documento público hubiese sido declarado inválido.

Se orienta este criterio en la tesis que se inserta a continuación:

***“Instancia: Primera Sala
Quinta Época
Materias(s): Común
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación. Tomo CXXXII, página 477
Tipo: Aislada***

***DOCUMENTO PUBLICO, PRESUNCION DE
VALIDEZ DEL.*** *La presunción de que un documento otorgado por autoridad pública es válido, subsiste mientras no se declare lo contrario.”*

En estas condiciones, al haberse demostrado la existencia de un contrato de apertura de crédito simple y con garantía hipotecaria, se estima que dicho instrumento es también eficaz para demostrar las pretensiones de su oferente, pues además de tener valor probatorio pleno, otorga elementos cognitivos e información a partir de la cual se puede derivar la verdad de los hechos en litigio; en la especie, que se trata del primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, página *****, del protocolo a cargo del Notario Público Número Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta que *****, aquí apelante, el día *****, celebró contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria (fojas ***** y ***** de autos); que dicho contrato podía darse por vencido anticipadamente, entre otros supuestos, si la aquí recurrente no cubría puntualmente cualquier cantidad a su cargo, especialmente si no efectuaba uno o más de los pagos mensuales convenidos, así como los demás pagos derivados del citado contrato, en términos de su cláusula décima sexta (fojas ***** -reverso- y ***** del expediente) que dice:

“... DÉCIMA SEXTA.- CAUSAS DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA.- El “ACREDITANTE” podrá dar por vencido este Contrato, y por lo tanto, exigir el pago inmediato de la suerte principal, intereses causados y demás accesorios legales que correspondan, si el **“ACREDITADO”** y en su caso, el **“COACREDITADO”** falta(n) al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí establecidas a su cargo y en especial:

a) Si no destina(n) el importe del crédito a la adquisición del inmueble mencionado en el antecedente primero de este instrumento;

b) Si deja(n) de cubrir puntualmente cualquier cantidad a su cargo, derivada de este Contrato, especialmente si no efectúa uno o más de los pagos mensuales convenidos,

así como los demás pagos que deriven de este Contrato.

c) Si no paga(n) durante dos bimestres consecutivos, las contribuciones correspondientes a impuesto predial, derechos por servicio de agua, o cualesquier otro impuesto o derecho aplicable por las autoridades al inmueble hipotecado;

*d) Si no comprueba(n) al **“ACREDITANTE”**, cuando éste así lo solicite, estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos mencionados en el inciso precedente;*

*e) Si transmite(n), en cualquier forma, la propiedad del inmueble hipotecado o la grava por cualquier concepto, sin autorización previa y por escrito del **“ACREDITANTE”**, excepto en el supuesto de transmisión de la propiedad por fallecimiento del **“ACREDITADO”** y en su caso del **“COACREDITADO”**.*

f) Si el inmueble hipotecado es materia de embargo, ya sea éste de naturaleza civil, mercantil, fiscal, laboral o administrativa;

*g) Si el inmueble hipotecado es dado en arrendamiento concede su uso o goce a terceros bajo cualquier acto jurídico, sin la previa autorización por escrito del **“ACREDITANTE”**;*

h) Si destina(n) el inmueble hipotecado a un uso distinto al convenido en este Contrato;

i) Si el valor del inmueble hipotecado disminuye, resultando insuficiente el mismo para garantizar el crédito, salvo

Toca Civil.33/2021-8
 Exp. Núm. 101/2019-3
 Juicio: Especial Hipotecario
 Recurso: Apelación.
 Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

que el “ACREDITADO” y en su caso, el “COACREDITADO”, mejore(n) la garantía, el “ACREDITANTE” queda facultado para practicar cuantas inspecciones técnicas y periciales considere convenientes o necesarias, a su juicio, pudiendo exigir que se mejore la hipoteca, hasta que garantice la obligación principal;

j) Si se encuentra(n) en procedimiento concursal o en concurso;

k) Si efectúa(n) modificaciones al inmueble dado en garantía sin la autorización previa y por escrito del “ACREDITANTE” y de la autoridad correspondiente;

l) Si no mantiene(n) en buen estado el bien objeto de la garantía, y

m) En todos aquellos casos en que por disposición de la Ley, se hagan exigibles las obligaciones a plazo.”

Además, como ya se dijo, el referido contrato base de la acción se encuentra adminiculado, como acertadamente lo apreció la A quo, con el certificado de gravamen del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (foja ***** de autos), y el estado de cuenta contable suscrito por la *****, que abarca el periodo vencido de *****, que fija el saldo que la parte actora *****, tiene en su carácter de acreditante en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria multialudido (fojas ***** a ***** ídem).

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Por todo lo expuesto, devienen infundados los agravios que se contestan.

Por cuanto a los argumentos señalados con el inciso g) del considerando que antecede, los mismos son infundados.

Ello es así porque contrariamente a lo aducido por la apelante, en el considerando IV de la sentencia reclamada (fojas ***** -reverso- a ***** de autos), se aprecia que la A quo sí externó los fundamentos, motivos y pruebas en las que se basó para determinar que la ahora disidente no demostró sus excepciones y defensas consistentes en falta de acción, obscuridad de la demanda y pago; por lo que no puede estimarse que el examen correspondiente en la resolución impugnada sean simples opiniones o comentarios sin fundamento.

En efecto, el considerando IV de la resolución materia del presente recurso, en lo conducente, dice:

“... IV.- ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES. Acto continuo se procede al análisis de las **excepciones** que hizo valer la parte **demandada *******, al momento de contestar la demanda de (sic) incoada en su contra, siendo las siguientes:

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

‘LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO ALGUNO.- Que le asiste a la actora para demandar el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés hipotecario, toda vez que ***** , hace valer en sus hechos de la demanda argumentos que jamás se plasmaron, ni se asentaron en la escritura número ***** , de fecha ***** pues que la referida escritura que aduce la parte actora únicamente se refiere al contrato de compraventa celebrado entre ***** y la suscrita (sic) y el único contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que la suscrita celebró con ***** , lo es con fecha ***** , por lo tanto quiero hacer notar a su señoría que la parte actora en la demanda que se contesta, tanto en su capítulo de pretensiones como de los hechos de la demanda, son basados en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha el día ***** , tal y como se desprende del contenido del capítulo de pretensiones de la demanda y en el capítulo de hechos de la demanda la parte actora aduce la celebración de un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha ***** , consignada en la escritura número ***** , siendo la verdad de los hechos es que el contrato que la suscrita celebró ***** , lo fue de fecha ***** , tan es así que la parte actora no hace referencia a la celebración del contrato de fecha ***** (sic)...’

Ésta, más que excepción, es una negación al derecho ejercitado, cuyo

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

efecto jurídico es el de arrojar la carga de la prueba a la actora y el de obligar a la juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de su acción, siendo dichas excepciones materia del análisis de fondo de la acción promovida por la parte actora, toda vez que para su estudio es necesario estudiar todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes; en tales consideraciones la misma será analizada al momento de resolver de fondo la acción planteada por la misma, toda vez que es ahí en donde se determinará si la acción principal es procedente, es procedente (sic), así como el reclamo de todas y cada una de sus prestaciones.

*Sirve de sustento legal la siguiente tesis jurisprudencial de la Octava Época bajo el número de registro: 214,059, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación XII, Diciembre de 1993, página 870, bajo el siguiente rubro y texto: [transcribió rubro y texto de la tesis intitulada **'EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS.'**]*

*Sirve de apoyo a lo anterior el criterio de observación obligatoria emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza en la Época Octava, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis VI.2o.J/203, Página 62 que a la letra dice: [transcribió rubro y texto de la tesis intitulada **'SINE ACTIONE AGIS.'**]*

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

'... LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA, por virtud de que los hechos de la demanda que se contesta son falsas, obscuras, incongruentes y ambiguas que hacen que la demanda de la parte actora resulte improcedente...'

La misma se declara infundada e inoperante, dado que la oscuridad de la demanda no está prevista como excepción dilatoria ni como de previo y especial pronunciamiento en el Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, pues a través de ella no se pretende atacar el fondo de la acción ejercitada, sino simplemente poner de manifiesto la falta de claridad de la demanda presentada ante el órgano jurisdiccional, de ahí que, en estricto rigor, no tiene la misma finalidad que la oposición de excepciones, que es expresar argumentos de defensa contra la acción; además, el diverso artículo 357 del citado ordenamiento, encomendó al juzgador la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, imponiéndole la carga de advertir al promovente sobre la deficiencia que en concreto impida el estudio de su escrito inicial, ya que esta última disposición legal cita que si el juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá al actora para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, de donde se sigue que el argumento de defensa de que se trata constituye un obstáculo jurídico para la tramitación de la demanda, eliminando así la posibilidad de que pueda plantearse como excepción al contestarla, máxime que la demandada al dar contestación a la demanda incoada en su contra,

responde a cada uno de los hechos planteados.

'... 3.- LA EXCEPCIÓN DE PAGO.-

*Toda vez que el suscrito (sic) en ningún momento adeudo cantidad alguna por concepto de suerte principal, intereses ordinarios o normales, así como el pago de intereses moratorios, gasto (sic) y costas que pretende hacer valer la parte actora en su demanda, y que toda vez que ***** , hace valer en sus derechos de la demanda argumentos que jamás se plasmaron, ni se asentaron en la escritura pública número ***** , de fecha ***** , pues que la referida escritura que aduce la parte actora únicamente se refiere al contrato de compraventa celebrado entre ***** y la suscrita (sic) y el único contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que la suscrita (sic) celebré con ***** , lo es con fecha de ***** , por lo tanto quiero hacer notar a su Señoría que la parte actora en la demanda que se contesta, tanto en su capítulo de pretensiones, como de los hechos de la demanda, son basados en un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que es inexistente, por no haberlo firmado la suscrita (sic), haciendo del conocimiento que la parte actora en su demanda por un lado abduce (sic) un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha ***** , tal y como se desprende del contenido del capítulo de pretensiones de la demanda y en el capítulo de hechos de la demanda la parte actora aduce la celebración de un contrato de apertura de crédito simple con interés*

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*y garantía hipotecaria de fecha ***** , consignada (sic) escritura número ***** , siendo la verdad de los hechos este contrato que la suscrita celebré ***** , (sic) lo fue de fecha ***** , tan es así que la parte actora no hace referencia a la celebración del contrato de fecha ***** (sic)...'*

En relación a la misma, ésta es notoriamente improcedente debido a que de las constancias procesales se desprende que la parte excepcionante no ofreció ningún medio de prueba para acreditar la misma, por lo que correspondía a ésta la carga procesal para acreditar la excepción planteada, de la cual no puede ser liberada, debido a que el juicio que nos ocupa se rige por el principio de estricto derecho y no opera la suplencia de la deficiencia de la queja, lo anterior con fundamento en lo establecido por (sic) el artículo 1 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

*Finalmente, se hace notar, que existe una imprecisión o error de apreciación de la demanda (sic) ***** , ya que señala de manera reiterada en su escrito de contestación de demanda que se le reclama pretensiones relacionadas a un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha ***** ; sin embargo, esa fecha corresponde a la data hasta la cual fueron calculadas las cantidades reclamadas; igualmente afirma que el contrato firmado por la demandada no es el exhibido en autos, que exhibió diverso acto en otra fecha (*****), no obstante, no cumplió con el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, el que establece que 'el que afirma tiene la*

carga de la prueba’.”

Por otra parte, los argumentos identificados con los incisos i) y j) de la sección que antecede, son infundados.

Lo anterior es así, porque contrariamente a lo aducido por la apelante, el razonamiento contenido en la ***** del fallo impugnado (en el que se valora la certificación contable exhibida por la institución bancaria actora), no es improcedente ni contradictorio; porque si bien cierto, al haberse expuesto la excepción de falta de acción y de derecho, la cual implica que es a la parte actora a quien le corresponde acreditar sus pretensiones, también es verdad, como ya se dijo al contestar los agravios a), b) y c) del considerando que antecede, la actora cumplió con la carga probatoria de demostrar los requisitos exigidos en el numeral 624 del Código Procesal Civil en vigor en el estado, por lo que se genera una presunción *iuris tantum* de que la hipoteca existe, que es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado, y que el crédito que garantiza se encuentra vencido, y no ha sido pagado, por lo que corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.

En esta tesitura, fue correcto que en términos de los artículos 215³ y 386⁴ del Código

³ “**Artículo 215. De los derechos y cargas procesales.** No podrá privarse a las partes de los derechos que les correspondan, ni liberarlas

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

Procesal Civil en vigor, la juez natural determinara que correspondía a la aquí apelante, acreditar estar al corriente en sus obligaciones de pago derivadas del contrato basal de la acción, lo que no hizo.

De igual manera, contrariamente a lo aseverado por la aquí discorde, en el sentido de que la juez no señaló con precisión los elementos que le sirvieron de base para determinar que a la demandada le correspondía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones de pago, ya que no expuso las razones por las cuales el certificado contable era apto para acreditar el adeudo a cargo de la demandada, se aprecia que en el considerando V del fallo reclamado (foja ***** y su reverso del sumario), la A quo estableció que el certificado contable, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, era apto para demostrar el saldo a cargo de la parte demandada

de las cargas procesales que tengan que asumir, sino cuando lo autorice expresamente la Ley.

Cuando la Ley o un mandato judicial establezcan cargas procesales o conminaciones o compulsiones para realizar algún acto por alguna de las partes dentro de un plazo determinado, la parte respectiva reportará el perjuicio procesal que sobrevenga si agotado el plazo no realiza el acto que le corresponde.”

⁴ **“Artículo 386. Carga de la prueba.** *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.*

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

(aquí apelante); documental que no fue objetada, por lo que surtió plena eficacia probatoria en términos de los arábigos 445⁵ y 449⁶ del Código Procesal Civil en vigor.

Lo que se estima correcto, en razón de que conforme al artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito que estatuye:

“ARTICULO 68.- Los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito.

El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere este artículo, hará fe, salvo prueba en contrario, en

⁵ **“Artículo 445. Documentos privados originales.** Los documentos privados se presentarán originales, y cuando formen parte de un libro, expediente o legajo, se exhibirán éstos para que se compulse la parte que señalen los interesados.

Si el documento se encuentra en libros o papeles de casa de comercio o de algún establecimiento industrial, el que pida el documento o la constancia deberá fijar con precisión cuál sea. La copia se compulsará en el establecimiento sin que los directores de él estén obligados a llevar al Tribunal los libros de cuentas, ni a más que a presentar las partidas o documentos que señale el solicitante.

⁶ **“Artículo 449. Plazo para objetar documentos.** Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción.

Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente.”

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuatarios.

El estado de cuenta certificado antes citado deberá contener nombre del acreditado; fecha del contrato; notario y número de escritura, en su caso; importe del crédito concedido; capital dispuesto; fecha hasta la que se calculó el adeudo; capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito, en su caso; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios. Para los contratos de crédito a que se refiere el primer párrafo de este artículo, el estado de cuenta certificado que expida el contador sólo comprenderá los movimientos realizados desde un año anterior contado a partir del momento en el que se verifique el último incumplimiento de pago.”

De la exégesis del segundo párrafo de la disposición legal citada, se desprende que el estado de cuenta certificado por el contador del ***** , hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados; esto es, se desprende una presunción *iuris tantum* a favor de la parte actora, por lo que conforme a la distribución de

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

las cargas probatorias, era obligación de la aquí apelante demostrar que había cumplido su obligación de pago, máxime que así lo hizo valer como excepción en su escrito de contestación.

Así las cosas, lo procedente es **confirmar y así se CONFIRMA**, la **sentencia definitiva** de siete de diciembre de dos mil veinte, dictada por la Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **101/2019-3**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por ***** contra ***** .

Por cuanto a los agravios identificados con el inciso k) del considerando anterior, éstos son inoperantes.

Ello es así, porque como ya se precisó al contestar los agravios a), b) y c) de la anterior sección, si bien es cierto al oponerse la excepción de falta de acción y de derecho, a la parte actora correspondía acreditar su acción, también es verdad que la accionante cumplió con su carga procesal de acreditar los requisitos exigidos en el artículo 624 de la Ley Adjetiva Civil vigente para la procedencia de la acción que ejerció en contra de la ahora apelante, como ya se dijo; por tanto, correspondía a la demandada probar sus excepciones, siendo inoperante que la juez natural omitió precisar

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

fundamentos para negarle valor probatorio y eficacia jurídica a la confesional a cargo de la actora.

Ello es así, porque si bien es cierto, al ponderar la referida probanza, la A quo no citó los preceptos legales referentes a la valoración de la prueba confesional, tal omisión es ineficaz para variar el sentido de la resolución reclamada, pues al analizar dicho medio probatorio, la titular de los autos indicó que esa probanza era insuficiente para demostrar que la demandada estaba al corriente de su obligación de pago, a lo que estaba obligada en términos de los numerales 215 y 386 del Código Procesal Civil en vigor; lo que se estima correcto, en razón de que, justipreciada la citada prueba confesional a cargo de la demandada, en términos del ordinal 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, de la misma no se desprenden elementos que perjudiquen a la absolvente, dado que ninguna de las posiciones articuladas hace referencia a la obligación de pago a cargo de la articulante, ahora apelante. De ahí que se considera acertado el criterio de la natural en el sentido de que con dicha prueba confesional, la demandada hoy recurrente no acreditó estar al corriente de su obligación de pago.

Asimismo, se considera acertado que tal probanza no está concatenada con algún otro medio probatorio que permita concluir que *********, aquí recurrente, está al corriente de su obligación de

pago; pues la aquí apelante sólo ofreció como medios probatorios de su parte la confesional a cargo de la institución bancaria demandante; la instrumental de actuaciones, la presuncional legal y humana y la documental pública consistente en el contrato base de la acción (fojas ***** a ***** de autos).

En estas condiciones, teniendo en cuenta que, como atinadamente lo estableció la natural, de la confesional a cargo de la institución acreedora no se desprende elemento alguno que perjudique a dicha institución, ni datos que favorezcan los intereses de la ahora disidente, tal probanza no es eficaz para acreditar las excepciones de la demandada (hoy recurrente); tampoco se derivan de esa probanza presunciones que favorezcan los intereses de la apelante, porque como ya se dijo, al haberse acreditado por la accionante los requisitos que establece el arábigo 624 del Código Procesal Civil en vigor, la presunción legal nace en favor de la parte acreedora de que la hipoteca existe; es oponible a cualquiera que sea el propietario del inmueble gravado; el crédito que garantiza se encuentra vencido y no ha sido pagado, por lo que correspondía a la parte demandada desvirtuar lo anterior, lo que no hizo.

De igual manera, el contrato base de la acción no acredita alguna de las excepciones o

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

defensas de la recurrente, pues de dicho convenio no se desprenden elementos que permitan acreditar que la demandada estaba al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de dicho contrato, ni tampoco que la demandada no celebró dicho acto jurídico, como lo alegó en su capítulo de defensas y excepciones. Asimismo, de la instrumental de actuaciones, no se desprenden elementos que permitan tener por acreditadas las defensas o excepciones de la demandada, ahora recurrente.

Por otra parte, los agravios resumidos en el inciso I) del apartado anterior, son infundados.

Ello se estima así, en razón de que, contrario a lo aseverado por la apelante, de la respuesta dada a la posición número 3 que le fue articulada a la accionante (foja ***** y su reverso de autos), no se desprende la existencia de la presunción de que la escritura pública base de la acción se refiere a un contrato de compraventa y no a un contrato de apertura de crédito.

En efecto, si bien es cierto, al responder la posición 3 que le fue articulada, la parte demandante contestó que sí, tal respuesta fue aclarada del modo siguiente:

“...3.- Que el absolvente reconoce que

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

*su representada la institución bancaria denominada ***** , que el contrato de compraventa celebrado entre el ***** (sic) y la articulante se consigno (sic) en la escritura pública, fue consignado en la escritura pública número ***** , de *****.- ‘...Sí, aclarando que la presente posición no debió haber sido calificada de legal ya que dicho acto jurídico no es una posición, se dice no es un hecho propio de mi representada; sin embargo, señaló que precisamente en la escritura que refiere la articulante de fecha ***** se hicieron constar tres actos jurídicos, como son la compraventa a que se refiere a la articulante, el contrato de apertura de crédito que le fue otorgado por mi representada a mi articulante, y el contrato de hipoteca que otorgó la articulante a mi representada...’*

De la posición transcrita y de su respuesta, no se desprende, contrario a lo aseverado por la apelante, alguna presunción en su favor, menos aún se derivan elementos para tener por acreditado el cumplimiento de la obligación de pago derivado del contrato base de la acción, a cargo de la ahora recurrente, ni que en tal instrumento notarial únicamente se haya celebrado un contrato de compraventa, pues la institución demandante señaló que en la escritura pública que exhibió como base de su acción, constan tres actos jurídicos, no únicamente la compraventa celebrada entre la ahora discordante con ***** . De ahí que la referida posición y su respuesta no benefician los

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

intereses de la demandada.

En este tenor de ideas, ha lugar a confirmar y así se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva** de siete de diciembre de dos mil veinte, dictada por la Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **101/2019-3**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por el apoderado legal de ***** contra *****.

V.- Con fundamento en el artículo 159, fracción IV, del Código Procesal Civil en vigor, se condena a la parte demandada, aquí apelante, al pago de costas en esta segunda instancia, al haber sido condenada por dos sentencias conformes de toda conformidad, porque tanto el fallo de primera instancia como la presente resolución le son adversos.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse; y

SE RESUELVE

PRIMERO.- Se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva** de siete de diciembre de dos

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

mil veinte, dictada por la Juez Séptimo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **101/2019-3**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por el apoderado legal de ***** contra *****.

SEGUNDO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de costas en esta instancia.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con copia certificada de esta resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen, y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **NADIA LUZ MARIA LARA CHAVEZ, Presidenta de la Sala; LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, Integrante y **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, Integrante y ponente en el presente asunto; ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Noemí Fabiola González Vite**, quien autoriza y da fe.

Toca Civil.33/2021-8
Exp. Núm. 101/2019-3
Juicio: Especial Hipotecario
Recurso: Apelación.
Magistrado Ponente:
LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.

La presente hoja de firmas corresponde a la resolución dentro del
Toca Civil. **33/2021-8**, relativo al Expediente: **101/2019-3**. Conste.- AHP*MCHC/gtt.