

**Jiutepec, Morelos; veintiséis de agosto de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del expediente **197/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por los apoderados legales de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaría.

**R E S U L T A N D O:**

1. Mediante escrito presentado el **veintiocho de mayo de dos mil veintiuno**, registrado con el número de folio **170** comparecieron los Licenciados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderados Legales de **BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** demandando en la vía especial hipotecaria **\*\*\*\*\*** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, las prestaciones consistentes en:

*"a).- La declaración del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el C. \*\*\*\*\* en su carácter de ACREDITADO, el cual se hizo constar en Instrumento Público Número **\*\*\*\*\*** DE FECHA **\*\*\*\*\***, pasado ante la fe del Notario Público Número 03 de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, LIC. FRANCISCO RUBÍ BECERRIL, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del día 31 de enero de 2021, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:*

*b).- El pago de la cantidad de \$485,827.34 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 34/100 M.N.), por concepto de SALDO INSOLUTO del Crédito al día 30 de Abril de 2021; la cual fue aperturada por nuestra representada en su carácter de parte acreditante y dispuesta por la parte acreditada ahora demandada conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda del contrato base de la acción;*

**c).**- El pago de Amortizaciones a saldo insoluto vencidas y no pagadas, que se han generado y calculado al día 30 de abril de 2021; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, Cláusula Séptima; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

**d).**- El pago de la cantidad de \$34,258.01 (TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 01/100 M.N.), por concepto de intereses ordinarios devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día 30 de abril de 2021; los cuales están calculados conforme a la tasa de interés pactada y en los términos de la cláusula Quinta del contrato de apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria que a detalle se especifican en los hechos de la demanda; intereses ordinarios que se han generado en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción y conforme a la cantidad ejercida y dispuesta por la parte acreditada, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

**e).**- El pago de los intereses moratorios generados a partir de la fecha que incurrió en mora el demandado, es decir, el día 01 de febrero de 2021, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule.

**f).**- Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas y no sé cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto, por lo cual solicitamos y le demandamos que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga transe y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra representada y que corresponde al ubicado \*\*\*\*\* , para que con el producto de la venta se pague a nuestra representada.

**h).**- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento."

Fundan su demanda en los hechos que en obvio de repeticiones innecesarias en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen e invocaron los preceptos de derecho que estimaron aplicables.

**2.** Por auto de dos de junio de dos mil veintiuno, se admitió la demanda promovida por los Licenciados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , en su carácter de Apoderados Legales de **BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en la vía y forma

propuesta, ordenándose formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente, se ordenó expedir las cédulas hipotecarias, registrarlas ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hacerles entrega de un tanto de la misma a las partes; correr traslado y emplazar al demandado para que en el plazo de CINCO DÍAS contestara la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que al momento de dar contestación señalara domicilio dentro de la jurisdicción de éste juzgado para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos mediante la publicación del Boletín Judicial; se ordenó requerirle 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 que en caso de no aceptar dicho cargo, deberán quedar en depósito judicial de la persona que designe la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento. A efecto de proceder al avalúo de la finca hipotecada, se ordenó requerir a la parte demandada para que en el término de tres días, designara perito valuador de su parte, apercibido que en caso de no hacerlo, se le tendría por conforme con el dictamen del perito designado por éste Juzgado; se tuvo por designado como perito valuador de éste Juzgado al Ciudadano \*\*\*\*\* a quien se ordenó hacer del conocimiento su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido, requiriéndoles a la parte actora y demandada que designaran perito valuador.

**3. Emplazamiento.-** Mediante cédula de notificación personal de fecha treinta de julio de dos mil veintiuno, el demandado \*\*\*\*\* fue emplazado a Juicio.

**4.** Por auto de doce de agosto de dos mil veintiuno, en virtud de que la parte demandada no contestó la demanda instaurada

en su contra en el plazo concedido para ello, se tuvo por perdido su derecho para hacerlo y se ordenó que las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le hicieran por medio de Boletín Judicial, órgano Informativo editado por el Tribunal Superior de Justicia, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

### **CONSIDERANDO:**

I.- Este Juzgado es **competente** para conocer el presente juicio, toda vez que el inmueble objeto del contrato base de la acción identificado COMO \*\*\*\*\*, domicilio que se encuentra dentro de ésta jurisdicción. Aunado a lo anterior, en la Escritura Pública número \*\*\*\*\*, en el capítulo denominado "CLAUSULAS NO FINANCIERAS", en la cláusula **NOVENA**, se pactó lo siguiente:

**JURISDICCIÓN.-** *Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento "LAS PARTES", expresamente convienen en someterse a las leyes y a los tribunales competentes en el distrito Federal o a los del lugar en donde se ubique EL INMUEBLE a elección de la parte actora, por lo que "EL ACREDITADO" renuncia a la aplicación de cualquier otra ley o a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa, pudiera corresponderle."*

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 23, 25, 26 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

II.- Por otra parte, se considera que la **vía elegida es la correcta**, en virtud de que el presente juicio versa sobre el cobro de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, derivada del vencimiento anticipado del plazo pactado en el contrato basal, previsto en el Capítulo Tercero "CLAUSULAS FINANCIERAS", en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA, cuyo procedimiento se rige a través de ésta conforme a lo dispuesto por el artículo 623 del ordenamiento Adjetivo Civil.

III.- En la especie comparece la institución de crédito denominada BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, a través de sus apoderados legales, demandando en la vía especial hipotecaria a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, el vencimiento anticipado del plazo pactado en el contrato basal y los pagos pactados en éste que derivan del mismo.

Asimismo los Licenciados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, apoderados legales de la persona moral BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, acreditan el carácter con el que se ostentaron, mediante Escritura Pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público Número Ciento Treinta y Siete de la Ciudad de México, Licenciado Carlos de Pablo Serna, debidamente certificada, en el que consta el poder otorgado a su favor por la institución bancaria citada; asimismo obra en autos el Primer Testimonio y Primero en su orden, de la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Rubí Becerril, Notario Público Número tres de la Primera Demarcación Notarial, que contiene entre otros el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, y por la otra \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número de folio real electrónico \*\*\*\*\*".

Documentales referidas que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva de las partes, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los apoderados legales que comparecen en su

representación y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II, 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley, con los que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes en la causa, la primera entendida como el interés jurídico que otorga derecho a la parte actora para ejercitar la acción que deduce en la vía especial hipotecaria contra la demandada, persona facultada para oponer sus defensas y excepciones; lo anterior, acorde con los numerales 179, 180 y 191 del ordenamiento legal en cita, lo cual además es obligación de la suscrita examinar de oficio al momento de pronunciar la sentencia definitiva, sin que esto signifique la procedencia de la acción, tal como al efecto señalan las tesis jurisprudenciales del tenor siguiente:

**LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA.**

*En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84.*

**LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

*La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en*

que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279.

**IV.-** Acorde con la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos, al no existir defensa o excepción pendiente de analizar, en razón de que el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario **no contestó la demanda instaurada en su contra ni opuso defensas ni excepciones**, se analiza la acción real hipotecaria consistente en el vencimiento anticipado previsto en la **"CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA"**, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la acción, acto jurídico que fue celebrado con respecto del inmueble identificado como COMO \*\*\*\*\* , en virtud de que la ahora demandada ha incurrido en la causa de terminación anticipada señalado en la citada cláusula inciso a), en la cual se estableció: **"CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA.- En caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte de "EL ACREDITADO", se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él, y si en particular ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos: A).- Si "EL ACREDITADO" dejó de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, primas de seguro, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato."**, hipótesis que se actualiza porque de acuerdo al hecho número tres, de la demanda, el demandado, de acuerdo a los registros contables de su representada a partir del día uno de febrero de dos mil

veintiuno, dejó de realizar sus pagos en la forma y tiempo a que estaba obligado.

Al respecto, la legislación Adjetiva Civil del Estado de Morelos, previene los requisitos de procedencia del Juicio Especial Hipotecario y trámite a seguir, conforme al numeral **623**, establece:

*“Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice...”*

Por su parte el ordinal **624** del mismo cuerpo de leyes, dice:

*“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...”*

Ahora bien, la acción es una disposición procesal de orden público y acorde con lo previsto en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil vigente, las partes deben de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, en esta tesitura es conducente analizar la acción propuesta por la parte actora BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de sus apoderados legales, quienes demandaron en la vía especial hipotecaria a \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, las prestaciones antes indicadas.

En tanto, el demandado referido, no compareció a juicio, a realizar la paga llana o bien oponer excepción o defensa alguna contra la demanda, no obstante haber sido legalmente emplazado; bajo estas circunstancias, toda vez que el demandado no hizo manifestación alguna con relación a los hechos ni opuso defensas ni excepciones, que la actora conserva la carga probatoria, en términos de lo dispuesto por los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor; quien justificó la personalidad del promovente así como su legitimación activa a través del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que consta en Escritura Pública número \*\*\*\*\* de

fecha \*\*\*\*\*, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Rubí Becerril, Notario Público Número tres de la Primera Demarcación Notarial, que contiene el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria base de la acción celebrado por una parte por BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, y por la otra \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del bien inmueble precisado en el contrato base de la acción; que dicho contrato está inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos antes Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, bajo el número de folio real electrónico \*\*\*\*\* .

Documental pública que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 437, 490 y 491 del Código Adjetivo Civil vigente, respecto del bien inmueble antes descrito, además en el contenido de la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del referido contrato, se estableció la posibilidad de vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo en caso de incumplimiento del acreditado.

Aunado a lo anterior, de acuerdo al estado de cuenta anexo, expedido por la Licenciada en Contaduría \*\*\*\*\*, facultada por la actora, el demandado dejó de pagar oportunamente el crédito concedido a su favor.

En este orden de ideas, del documento base de la acción se desprende que el crédito reclamado por la parte actora, prevé el vencimiento anticipado, conforme a la cláusula DÉCIMA SEGUNDA mencionada; que el crédito está inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos antes Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos; bajo estas condiciones al actualizarse la hipótesis prevista en la cláusula antes señalada referente a la pretensión del vencimiento anticipado del contrato ante la falta de

cumplimiento del demandado respecto a los pagos pactados, por tanto, se encuentran satisfechos los requisitos previstos por el ordinal 624 del Código Procesal Civil en vigor, por lo cual, al actualizarse la hipótesis del vencimiento anticipado del contrato materia de juicio, resulta procedente declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado, toda vez que el demandado no compareció a juicio a realizar el pago de lo adeudado ni oponer defensa o excepción alguna, resultando aplicable la jurisprudencia que a la letra establece:

**VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).** *Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.*

No. Registro: 222,383, **Jurisprudencia**, Materia Civil, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Tesis: VIII.1o. J/2, Página: 171, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 624, página 458. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Nota: Esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 42, junio de 1991, página 127.

**V.-** Por tales consideraciones, **se declara el vencimiento anticipado del plazo** para el pago del crédito otorgado,

condenándose al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, **al pago de las siguientes cantidades:**

Al pago de la cantidad de \$485,827.34 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 34/100 M.N.), por concepto de SALDO INSOLUTO del Crédito al día 30 de Abril de 2021, conforme a lo establecido en la CLÁUSULA SEGUNDA del contrato base de la acción;

Al pago de la cantidad de \$34,258.01 (TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 01/100 M.N.), por concepto de INTERESES ORDINARIOS devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día treinta de abril de dos mil veintiuno, en los términos de la cláusula QUINTA del contrato de apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, base de la acción y conforme a la cantidad ejercida y dispuesta por la parte acreditada, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

Conceptos antes precisados que se encuentran señalados en el Estado de cuenta suscrito por la Licenciada en Contaduría \*\*\*\*\* , facultada por la actora, en el que se indica que las cantidades ahí precisadas fueron calculadas al **treinta de abril de dos mil veintiuno.**

Por cuanto a la prestación reclamada con el inciso **c)**, que dice: *"El pago de Amortizaciones a saldo insoluto vencidas y no pagadas, que se han generado y calculado al día 30 de abril de 2021; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, Cláusula Séptima; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia..."*; al respecto, se estima que dicha prestación es **improcedente**, puesto que en líneas precedentes se ha condenado al pago del saldo insoluto del crédito como consecuencia del vencimiento anticipado del plazo del crédito, en términos de la citada cláusula Décima Segunda del Contrato Hipotecario, pues el hecho de que se declare dicho vencimiento, hace exigible en una sola exhibición

la totalidad del capital adeudado, por lo que, el pago de las amortizaciones no pagadas a que alude la parte actora quedaron comprendidas en el monto reclamado como saldo insoluto del crédito; en consecuencia, **se absuelve** al demandado \*\*\*\*\* del pago de **las amortizaciones** reclamadas.

Sustenta lo anterior la tesis aislada emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito que dice:

*Registro digital: 2006443. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: XXVII.3o.3 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 6, Mayo de 2014, Tomo III, página 1941. Tipo: Aislada.*

**“CONTRATO DE CRÉDITO. CUANDO OPERA EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS PLAZOS SUCESIVOS PACTADOS PARA EL PAGO DEL ADEUDO PRINCIPAL Y SUS ACCESORIOS, ES INEXIGIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN BAJO ESA MODALIDAD TEMPORAL.**

*En un contrato de crédito puede estipularse que ante el incumplimiento del deudor, el acreedor quedará facultado para dar por vencidos anticipadamente los plazos sucesivos pactados para el pago del adeudo principal y sus accesorios. En caso de que se ejerza esa prerrogativa, la obligación dejará de estar sujeta a la modalidad de plazos suspensivos y se convertirá en pura y simple, por lo que será inmediatamente exigible. En este contexto, no tiene cabida que el acreedor exija al deudor el pago de las amortizaciones periódicas, mensualidades, abonos o pagos parciales posteriores a la fecha del incumplimiento, pues esa forma de cumplir la obligación habrá quedado sin efectos, en virtud del vencimiento anticipado.*

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.**

*Amparo directo 11/2013. Santander Hipotecario, S.A. de C.V., S.F. de O.M., entidad regulada. 23 de enero de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Ramón Rodríguez Minaya. Secretario: Samuel René Cruz Torres.*

*Esta tesis se publicó el viernes 16 de mayo de 2014 a las 11:00 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”*

Tocante a la prestación mencionada con el inciso **e)** de la demanda, consistente en: “El pago de los intereses moratorios generados a partir de la fecha que incurrió en mora el demandado, es decir, el día 01 de febrero de 2021, más los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto

se formule.”, dicha prestación se declara improcedente y por ello se absuelve de su pago a la parte demandada. Lo anterior, en términos de lo dispuesto en los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que en lo que interesa señalan respectivamente: *“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.”* y *“Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía...”*, de lo que se desprende que todo lo concerniente al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria deberá constar precisamente en éste, estableciendo las bases sobre las que otorgara el crédito, tal y como se encuentran pactados en dicho acuerdo de voluntades, por tanto, al no encontrarse pactado en el citado contrato base de esta acción el pago de intereses moratorios, no le asiste la razón ni el derecho a la parte actora para realizar tal reclamo en el presente juicio especial hipotecario, pues como ya se dijo la vía especial hipotecaria tal y como se encuentra preceptuada en la ley, solo tiene por objeto el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice, por lo que, al no encontrarse garantizados los intereses moratorios reclamados por la actora al tipo legal en el contrato que nos ocupa no es procedente su reclamo en esta vía.

Esto porque el acreedor hipotecario está facultado para hacer efectiva la garantía hipotecaria a través del presente juicio, pero sin que pueda exigir el pago de obligaciones que no fueron garantizadas expresamente en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que nos ocupa. Sin perjuicio de que la parte actora tiene a salvo sus derechos respecto a las consecuencias legales propiciadas por el incumplimiento de

la demanda en el pago puntual de las obligaciones que contrajo en el documento base de esta acción, para hacerlos valer en la vía y forma procedentes.

Respecto a la pretensión señalada en el inciso **f)**, la misma en su caso será, una vez que se agote el procedimiento de ejecución respectivo.

**VI.-** En ese sentido, se requiere al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, realice el pago voluntario de las cantidades líquidas a que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

**VII.-** En virtud de que la presente resolución le es adversa al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,<sup>1</sup> **SE LE CONDENA AL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS** originados en esta instancia previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Al caso concreto es aplicable la Tesis Jurisprudencial tomada del Semanario Judicial de la Federación, Época 8 A Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, bajo el rubro:

**GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL.** literalmente dice: La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasiono daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y

---

<sup>1</sup> **Artículo 158.-** Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado".

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 101, 105, 106, 107 y 632, del Código Procesal Civil en vigor ambos para Estado Libre y Soberano de Morelos,<sup>2</sup> es de resolverse y así, se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en los Considerandos Primero y segundo de este fallo.

**SEGUNDO.-** La parte actora BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por conducto de sus apoderados legales acreditó la acción que ejercitó en contra de \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, quien no contestó

---

<sup>2</sup> **Artículo 96.-** Resoluciones Judiciales. Las resoluciones judiciales son: ...IV.- Sentencias definitivas. **Artículo 101.-** Sentencia definitiva. Las sentencias definitivas son las resoluciones que deciden la controversia principal del litigio, se dictarán dentro del plazo de quince días de haber sido puestos los autos a la vista de las partes para sentenciar. **Artículo 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **Artículo 106.-** Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **Artículo 632.-** No resistencia del demandado. Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.

la demanda incoada en su contra, ni opuso defensas y excepciones, en consecuencia:

**TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo** para el pago del crédito otorgado, condenándose al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditada y garante hipotecario en su carácter de acreditado y garante hipotecario, **al pago de las siguientes cantidades:**

Al pago de la cantidad de \$485,827.34 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS 34/100 M.N.), por concepto de SALDO INSOLUTO del Crédito al día 30 de Abril de 2021, conforme a lo establecido en la CLÁUSULA SEGUNDA del contrato base de la acción;

Al pago de la cantidad de \$34,258.01 (TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 01/100 M.N.), por concepto de INTERESES ORDINARIOS devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados al día treinta de abril de dos mil veintiuno, en los términos de la cláusula QUINTA del contrato de apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, base de la acción y conforme a la cantidad ejercida y dispuesta por la parte acreditada, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo.

**CUARTO.-** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas con los incisos c) y e) del escrito inicial de demanda, por las razones y fundamentos señalados en la parte considerativa de la presente resolución.

**QUINTO.-** Se requiere al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante hipotecario, para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, realice el pago voluntario de las cantidades líquidas a que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se hará pago a la parte actora por conducto de quien legalmente la represente.

**SEXTO.-** En virtud de que la presente resolución le es adversa al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de acreditado y garante

hipotecario, con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos,<sup>3</sup> **SE LE CONDENA AL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS** originados en esta instancia previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA** Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado ante la Tercera secretaria de Acuerdos, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS** con quien legalmente actúa y da fe.

IOF/gsc

---

<sup>3</sup> **Artículo 158.-** *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.*

