

**PODER JUDICIAL****Cuernavaca, Morelos; 20 veinte de agosto del año 2021 dos mil veintiuno.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **206/2021**, relativo al **Juicio Especial Hipotecario**, promovido por la persona moral denominada **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, por conducto de sus apoderados legales licenciados [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED], contra [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, radicado en la Tercera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, con fecha 07 siete de junio del año 2021 dos mil veintiuno, bajo el folio 558, que por turno correspondió conocer a este juzgado registrado con el número 244, comparecieron los licenciados [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, demandado en la vía Especial Hipotecaria de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

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

██████████, las pretensiones siguientes:

A).- La declaración del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre "SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO ahora BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte la C. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIA, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número ██████████ ██████████ de fecha 28 de noviembre de 2018, pasada ante la fe del LIC. JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales a partir del 03 de marzo de 2020, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Octava del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

B).- Por concepto de SUERTE PRINCIPAL se manda (sic) el pago de la cantidad de \$6,129,129.23 (SEIS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 23/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes conceptos:

a) La cantidad de \$6,032,794.47 (SEIS MILLONES TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 47/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de SALDO DE CAPITAL DISPUESTO POR VENCER generado al día 02 de marzo de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en la Cláusula Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que constituye el documento base de la acción.

b) La cantidad de \$96,334.76 (NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 76/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de AMORTIZACIONES DE ADEUDOS VENCIDAS Y NO PAGADAS, generadas al 02 de marzo de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

C).- El pago de la cantidad de \$761,679.76 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 76/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS al día 02 de Marzo de 2021, tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

D).- El pago de la cantidad de \$69,098.82 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 82/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADAS, generadas al día 02 de Marzo de 2021; tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

E).- El pago de la cantidad de \$8,939.72 (OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 72/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADAS, al día 02 de Marzo de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Quinta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

F).- El pago de la cantidad de \$2,756.43 (DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de COMISIONES VENCIDOS Y NO PAGADAS al día 02 de Marzo de 2021; tal y

**PODER JUDICIAL**

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

como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo

G).- El pago de la cantidad de \$440.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de I.V.A. DE COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS al día 02 de Marzo de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

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

En vía de hechos expresó los que se encuentran plasmados en el escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, y acompañó los documentos que se detallan en el sello fechador folio número 558, de la oficialía de partes común.

2.- Por auto dictado con fecha 10 diez de junio de 2021 dos mil veintiuno, se previno al promovente, subsanado en términos del promovente el escrito inicial de demanda, se admitió a trámite, el 22 veintidós de junio de 2021 dos mil veintiuno, en la vía y forma propuesta por la parte actora persona moral BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, por conducto de sus apoderados legales licenciados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se ordenó la expedición por quintuplicado de la cédula hipotecaria y el registro correspondiente; asimismo, se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco (5) días contestaran la demanda entablada en su contra; hacer del conocimiento a la parte demandada

que a partir del emplazamiento y de la entrega de la cédula hipotecaria, la finca hipotecada quedaría en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a las escrituras, deben considerarse inmovilizados, formado parte de la misma finca, ordenando requerir a la parte demandada para que manifestara si era su deseo aceptar ser depositaria del bien inmueble hipotecado. Haciendo del conocimiento a las partes contendientes del CENTRO MORELENSE DE MECANISMOS ALTERNATIVOS PARA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS (CEMMASC). De la misma forma; se tuvo como por designado como perito de este Juzgado al Arquitecto [REDACTED], y la actora designo al Arquitecto [REDACTED], requiriendo a la contraria, para que designara perito valuador si a su derecho conviniera, apareciendo que el domicilio de la parte demandada se encuentra fuera de la jurisdicción de este juzgado se ordenó girar atento exhorto con los insertos necesarios al Juez Civil competente en el Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, a efecto de que en auxilio de las labores del Juzgado diera debido cumplimiento a lo acordado en auto de radicación.

3.- Por auto de 01 uno de julio de 2021 dos mil veintiuno, se ordenó que al momento del emplazamiento se requiriera a la parte demandada para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este Juzgado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las ulteriores notificaciones aún las de carácter personal, se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este órgano jurisdiccional.

4.- En fecha 13 trece de julio de 2021 dos mil



PODER JUDICIAL

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

veintiuno previo citatorio se emplazó a la demandada [REDACTED], por conducto de [REDACTED].

5.- Con fecha 04 cuatro de agosto de 2021 dos mil veintiuno, visto lo solicitado por la abogada patrono de la parte actora, se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada para producir contestación a la demanda entablada en su contra, al no haberlo hecho en el momento procesal oportuno, por así permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar para resolver en definitiva lo que en derecho procediera respecto del presente asunto, sentencia que atendiendo a la carga de trabajo que impera ante este órgano jurisdiccional, a lo humanamente posible; ahora se dicta al tenor siguiente,

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio, en virtud de que en los contratos privados de COMPRAVENTA y OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que celebraron por una parte la persona moral denominada "SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO ahora BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER

MÉXICO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte [REDACTED] en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIA, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, debidamente inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED] 1, el 21 veintiuno de enero de 2019 dos mil diecinueve; conforme a los anexos presentados con el Primer Testimonio y Tercer en su orden, sacado del Registro de Instrumentos Públicos de la Notaria número Ocho de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, las partes convinieron bajo la cláusula Vigésima Cuarta, Jurisdicción, que para la interpretación y cumplimiento del mismo, se someten a la jurisdicción de las Leyes y Tribunales de la ciudad de México, o los que correspondan del lugar de firma del contrato a elección de la parte actora, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles; por consiguiente, este Juzgado resulta competente para conocer y resolver el presente juicio. Lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 1¹, 18², 23³, 26⁴ y 34 fracción II, del Código Procesal Civil

¹ ARTICULO 10.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.

² Artículo 18.- Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

³ ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

⁴ ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente: I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda; II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante; III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y, IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio.



PODER JUDICIAL

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

vigente en la Entidad, el último a la literalidad siguiente:

"Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas."

II. Continuando con la sistemática establecida por los artículos 105⁵ y 106⁶ del Código Procesal Civil en vigor, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; en virtud de que la vía es un presupuesto procesal, de manera oficiosa es menester entrar a su estudio, aun cuando no la hayan impugnado, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14, constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, ya que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas

⁵ 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.

⁶ 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.

condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Así, las leyes y disposiciones de carácter adjetivo determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Luego entonces, la juzgadora con plenitud de jurisdicción, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aún y cuando no la hubieran impugnado previamente. Asimismo, en términos del artículo 1^o7, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en estricta observancia de los

⁷ Artículo 1º. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.- Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia. -Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.- Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.- Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.



PODER JUDICIAL

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

derechos humanos, en lo conducente es aplicable el siguiente criterio jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

“VÍA. BAJO LA ÓPTICA CONSTITUCIONAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, ES UN PRESUPUESTO PROCESAL SUBSANABLE POR EL JUZGADOR. Aunque tradicionalmente la vía, entendida como la manera de proceder en un juicio al seguir determinados trámites, ha sido clasificada como un presupuesto procesal absoluto y, por tanto, insubsanable, en la actualidad bajo la óptica constitucional de los derechos humanos, esa apreciación debe considerarse superada, pues el juzgador, en respeto al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, consagrado tanto en el artículo 17 de la Constitución Federal, como en el diverso numeral 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, así como a los principios de proporcionalidad, favorecimiento de la acción (pro actione) y de conservación de las actuaciones, en él contenidos, está obligado, de oficio, a corregir su incorrecto señalamiento, con la única limitante de indicar que la medida es proporcional y razonable en atención a las circunstancias concurrentes, entre las que cabe identificar la diligencia y buena fe con que actuó el interesado, así como el hecho de que esa determinación no le ocasiona a la parte contraria una restricción a sus garantías procesales. De otra manera, la vía se transformaría en un requisito procesal enervante, contrario al espíritu y finalidad de la norma y a la máxima jurídica que reza "da mihi factum, dabo tibi jus", conforme a la cual, corresponde al Juez, como perito en derecho, determinar si se actualizan las hipótesis normativas que producen las consecuencias de derecho pretendidas por el actor.”⁸

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía⁹ elegida es la correcta**, a criterio de esta autoridad es la procedente, atento a lo dispuesto por los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, los cuales a la letra dicen:

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

“...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

⁸ Época: Décima Época. Registro: 2002432. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2. Materia(s): Constitucional. Tesis: I.3o.C. J/2 (10a.). Página: 1190

⁹ En estricta observancia con las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad..."

Hipótesis normativa que se actualiza en el particular, por ende, la vía elegida por la parte actora es la correcta. Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del escrito inicial de demanda, la pretensión principal del compareciente obedece al vencimiento anticipado del crédito hipotecario. Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Efectuado el análisis al documento base, documental con pleno valor probatorio en términos de lo consignado por el artículo 491 del Código Procesal Civil en vigor aplicable al presente asunto, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado el contrato referido con la parte demandada, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual deriva su pretensión.

Documental que no fue objetada ni impugnada por la parte demandada, conforme lo señala el artículo 450, del Código Procesal Civil en vigor, por ello, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual se demuestra la relación contractual existente, y las obligaciones que



PODER JUDICIAL

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

contraieron las partes en el mismo, Documental privada, a la cual en términos de lo consignado por los artículos 436, 442, 490 y 493, se le otorga valor de convicción, una vez apreciada en conciencia, analizada y valorada en lo individual atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y así conformada la sana crítica, encontrándose la misma administrada con las documentales públicas así también exhibidas por su oferente, al haberse exhibido en copia debidamente certificada. Aplicable en la anterior valoración la tesis jurisprudencial del texto y rubro de la literalidad siguiente:

“PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA (LEGISLACIÓN DE GUANAJUATO). El artículo 214 de la ley procesal del Estado de Guanajuato no establece otra cosa que la unidad en la prueba documental privada, pues contiene una regla formal para la estimación de dicha prueba, y no es precisamente fundándose en él, como debe discutirse la procedencia de la acción, sino que por medio de las excepciones es como ha de combatirse si las pretensiones del actor deben o no tutelarse por las autoridades investidas con jurisdicción.”¹⁰

“JUICIO HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996). Los artículos 468 y 469 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriores a la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de 24 de mayo de 1996, establecen que se tratará 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. Asimismo, los mencionados dispositivos legales disponen que el juicio procede cuando se cumplen los siguientes requisitos: a) Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1959 y 2907 del Código Civil; y, b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro. En esos términos, es incorrecto considerar que para la procedencia del juicio especial hipotecario es necesario que el documento base de la acción consista en la primera copia o testimonio de la escritura pública correspondiente en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 443 del código adjetivo en consulta; pues los artículos que regulan la tramitación de tal procedimiento no exigen tal requisito. Es verdad que cuando se trata del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, de conformidad con lo que establece el artículo

¹⁰ Quinta Época Reg. 355079 Tercera Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo LXIII Materia Común Pág. 3225

462 del propio ordenamiento legal, éste se puede hacer efectivo por virtud de los juicios hipotecario, ejecutivo o mercantil; sin embargo, las reglas previstas para los procedimientos hipotecario y ejecutivo no pueden coexistir por el hecho de que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que el juicio hipotecario participa de la naturaleza privilegiada del ejecutivo, pues cada procedimiento tiene su tramitación especial al que debe atenderse. Por tanto, si en este supuesto se opta por el procedimiento hipotecario, no le son aplicables los requisitos de procedencia de la vía ejecutiva específicamente la regla prevista en la fracción I del artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino debe atenderse exclusivamente a las reglas especiales que establecen los artículos 468 al 488 del ordenamiento legal en consulta.”¹¹

III. En seguida se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, tanto en la causa como en el proceso, por ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva.

Siendo de explorado derecho, que con referencia al concepto de partes en el proceso, se distingue entre partes en sentido material y partes en sentido formal. Es actor (*quien ejercita acción procesal mediante la interposición de una demanda ante un órgano jurisdiccional o aquel a cuyo nombre se interpone. [Se puede ser actor en juicio principal o reconvenional contrademandante o reconveniente]* Puede ocurrir que en el juicio seguido entre 02 dos o más personas intervenga un tercero, ya sea como coadyuvante de una de ellas o como excluyente. Se habla entonces de actor en la *tercería*), en sentido material el sujeto de la pretensión hecha valer en la demanda o, es parte el que demanda a nombre propio (o en cuyo nombre se demanda) una actuación de ley (*El interés que es inherente al concepto de parte*) Actor en sentido formal es, en cambio, el que a nombre de otro formula una demanda ante el órgano jurisdiccional, a saber: *actor es el que pide del juez la*

¹¹ Novena Época Reg. 188189 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV Diciembre 2001 Materia Civil Tesis 1a./J. 80/2001 Pág. 24



PODER JUDICIAL

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

satisfacción de una pretensión y es demandado aquel frente a quien se pide del juez la satisfacción de la pretensión. En ese orden de ideas, ni el representante o mandatario, o abogado patrono (de quien solicita consejo y patrocinio por merecer su confianza), del actor, ni el del demandado son, por tanto, partes procesales.

En ese tenor, es menester en primer término, establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

Ahora bien, la legitimación activa en la causa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, en esta segunda hipótesis, el actor está legitimado cuando ejerza un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en*

la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio."

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como **legitimación procesal activa** (consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde) la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, y por cuanto a la **legitimación pasiva**, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo.

Así también, tenemos que la legitimación en el proceso, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el



PODER JUDICIAL

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

compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro.

Es menester, establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

Así tenemos que la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al 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, en este sentido, esta autoridad judicial considera que la misma quedó **plenamente acreditada**, ello en virtud que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en un proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la parte actora al exhibir el documento esencial de su acción, un COMPRAVENTA y OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que celebraron por una parte la persona moral denominada “SANTANDER VIVIENDA”, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO

FINANCIERO SANTANDER MÉXICO ahora BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIA, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, debidamente inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED], el 21 veintiuno de enero de 2019 dos mil diecinueve; conforme a los anexos presentados con el Primer Testimonio y Tercer en su orden, sacado del Registro de Instrumentos Públicos de la Notaria número Ocho de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, advirtiéndose del estado de cuenta certificado¹² con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, signado por el contador público facultado por la institución bancaria C.P. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, del adeudo correspondiente, esto es: La cantidad de \$6,972,043.96 (SEIS MILLONES

¹² Artículo 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 los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuatarios. -Párrafo reformado DOF 13-06-2003.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. Párrafo adicionado DOF 13-06-20



PODER JUDICIAL

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

NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUARENTA Y TRES PESOS 96/100 M.N.), cantidad adeudada al día al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, que se encuentra compuesto por los concepto detallados en el mismo, mismo que cumple lo establecido por el artículo 68 preinserto, de la Ley de Instituciones de Crédito, por ello, se le concede pleno valor probatorio en favor de la parte actora en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, acreditándose con dicho título ejecutivo, exhibido en original como documento base de la acción, la legitimación ad procesum que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente procedimiento, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.¹³

"CRÉDITOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES BANCARIAS. NO SE REQUIERE DEMOSTRAR QUE EL CONTADOR QUE SUSCRIBIÓ EL CERTIFICADO CONTABLE LO ERA DE LA INSTITUCIÓN. Es infundado el argumento de que la actora debiera acreditar que el contador que suscribe el certificado contable referido es el de la institución, pues ese requisito no lo exige la ley. Al efecto, el último párrafo del artículo 52 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito dispone: "El contrato o póliza en que se hagan constar los créditos que otorgan las instituciones de crédito, junto con la certificación del contador a que se refiere este artículo, será título ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito". Del precepto se destaca,

¹³ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.

"... ni de otro requisito", esto aclara que la disposición exige a la parte actora de acreditar que el contador que suscribe, desempeñe ese cargo en la institución, ya que la finalidad de la certificación no es otra que la fijación del saldo resultante a cargo del acreditado y hace fe al respecto, salvo prueba en contrario que corresponde a la demanda. Es oportuno señalar que con base en el precepto en cita, el título ejecutivo tiene valor probatorio sin necesidad de complementarlo con reconocimiento, cotejo, autenticación o acreditación; mediante él se prueba la existencia, en contra de la demandada, de una obligación patrimonial líquida y exigible en el momento en que se instauró el juicio; de lo que se concluye que es suficiente la certificación contable vinculada al contrato para que tenga carácter ejecutivo." ¹⁴

"CERTIFICADO CONTABLE. SOLO ES IDÓNEO PARA QUE EL BANCO TENGA ACCESO A LA VÍA EJECUTIVA, PERO INSUFICIENTE PARA ACREDITAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CUANDO EL DEUDOR NIEGA HABER DISPUESTO DE LAS CANTIDADES RECLAMADAS (ARTICULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO). La lectura del artículo citado pone de manifiesto que a fin de que una institución de crédito tenga acceso a la vía ejecutiva sin que sea tenedora de un título de crédito, sólo necesita exhibir, como documentos fundatorios, el contrato respectivo junto con la certificación contable (o sea, no se requiere adjuntar los pagarés que se hubieran expedido con motivo de las disposiciones). Sin embargo, este Colegiado considera que la presentación de tales documentos es insuficiente para tener por demostrado el adeudo del capital que se reclama cuando la parte demandada niega haber dispuesto del monto que se le demanda, toda vez que se le exigiría la demostración de un hecho negativo. Luego, ante esa negativa es obvio que se revierte la carga de la prueba y es al banco a quien corresponde acreditar que el cliente utilizó la cantidad principal que exige mediante la presentación de los comprobantes correspondientes ("vouchers", fichas de compra, notas de venta, etcétera); demostración que deberá hacer en la etapa probatoria, y si acaso el deudor objetara esos documentos entonces a él tocaría justificar su impugnación." ¹⁵

"ESTADO DE CUENTA EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA. SU CONTENIDO DEBE REPUTARSE VERAZ Y EXACTO. El documento denominado estado de cuenta que una institución financiera envía periódicamente a sus clientes, es un instrumento que define las obligaciones financieras adquiridas por los usuarios, cuyo contenido merece toda la credibilidad, pues mantiene la información respecto del crédito correspondiente. Se trata de documentos que deben reputarse veraces y exactos pues contienen toda la información que el cliente necesita saber para determinar su estado crediticio, información en la que confía plenamente y a partir de la cual establece su nivel de endeudamiento y la posibilidad de realizar los respectivos pagos." ¹⁶

"ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL CONTADOR DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. CUANDO SE EXHIBA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DEBE CONTENER EL PROCEDIMIENTO Y LOS INSTRUMENTOS QUE SIRVIERON PARA CALCULAR LOS INTERESES RECLAMADOS. Aun cuando

¹⁴ Época: Séptima Época. Registro: 239494. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 217-228, Cuarta Parte. Materia(s): Civil. Página: 86

¹⁵ Época: Novena Época. Registro: 200884. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Noviembre de 1996. Materia(s): Civil. Tesis: III.3o.C.32 C. Página: 410

¹⁶ Décima Época Reg. 2001911 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XIII Octubre/2012 Tomo 4 Materia Civil Tesis I.3o.C.35 C (10a.) Pág. 2528



PODER JUDICIAL

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

se considere que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución bancaria en el juicio especial hipotecario sólo constituye documento probatorio para acreditar saldos a cargo de los deudores, es menester que en el mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar, se asiente el procedimiento que llevó a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, con base en las fórmulas establecidas en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los intereses reclamados, porque sólo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de combatir dicho procedimiento.”¹⁷

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, ésta debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 1 del Código Federal de Procedimientos Civiles en vigor de aplicación supletoria al presente asunto que en lo conducente establece: “... *Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena, y quien tenga el interés contrario...*” Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a continuación se cita:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. *Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al 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. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en*

¹⁷ Novena Época Reg. 187800 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XV Febrero 2002 Materia Civil Tesis XVIII.2o.15 C Pág. 808

consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”¹⁸

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda, se advierte que la parte actora refiere que su representada **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, celebró en fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, un Contrato de apertura de Crédito Simple, exhibido en original anexando al mismo el estado de cuenta certificado con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, signado por el contador público facultado por la institución bancaria, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido y firma de conformidad con los artículos 450 y 490 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, de que de dicha documental se desprende que las partes en el presente juicio; acompañando a su escrito inicial de demanda Testimonio de la escritura Pública número [REDACTED] Libro [REDACTED], de Otorgamiento de Poderes, **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, de fecha 25 veinticinco de octubre de 2019 dos mil diecinueve, en la cual consta el poder otorgado, a favor entre otros de

¹⁸ Novena Época. Registro: 169271. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXVIII, Julio de 2008. Materia(s): Civil. Tesis: VI.3o.C. J/67. Página: 1600



PODER JUDICIAL

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

documentales con pleno valor probatorio en términos de lo consignado por el artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado el contrato referido con la parte demandada, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual deriva su pretensión, así como la naturaleza ejecutiva¹⁹ del documento base de la acción, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma. Es aplicable en la valoración de la documental pública los criterios jurisprudenciales, bajo los siguientes rubros:

"DOCUMENTO PÚBLICO QUE DEBE ENTENDERSE

POR. *Se entiende por documento público, el testimonio expedido por funcionario público, en ejercicio de sus funciones, el cual tiene valor probatorio y hace prueba plena, ya que hace fe respecto del acto contenido en él.*"²⁰

"DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE.

Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no

¹⁹ Artículo 1391. El procedimiento ejecutivo tiene lugar cuando la demanda se funda en documento que traiga aparejada ejecución. -Traen aparejada ejecución: -I. La sentencia ejecutoriada o pasada en autoridad de cosa juzgada y la arbitral que sea inapelable, conforme al artículo 1346, observándose lo dispuesto en el 1348; -II. Los instrumentos públicos, así como los testimonios y copias certificadas que de los mismos expidan los fedatarios públicos, en los que conste alguna obligación exigible y líquida; -III. La confesión judicial del deudor, según el art. 1288; -IV. Los títulos de crédito; V. (Se deroga) VI. La decisión de los peritos designados en los seguros para fijar el importe del siniestro, observándose lo prescrito en la ley de la materia; -VII. Las facturas, cuentas corrientes y cualesquiera otros contratos de comercio firmados y reconocidos judicialmente por el deudor; VIII. Los convenios celebrados en los procedimientos conciliatorios tramitados ante la Procuraduría Federal del Consumidor o ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, así como los laudos arbitrales que éstas emitan, y IX. Los demás documentos que por disposición de la Ley tienen el carácter de ejecutivos o que por sus características traen aparejada ejecución.

²⁰ Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV, enero de 1995, Tesis XX. 303 K, página 227.

los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio.”²¹

“PODERES NOTARIALES. EL HECHO DE QUE SUS COPIAS CERTIFICADAS SEAN OBTENIDAS A PARTIR DE OTRAS DE LA MISMA ÍNDOLE Y NO DEL ORIGINAL, NO LES RESTA VALOR PROBATORIO (LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL EL 26 DE DICIEMBRE DE 1983). La copia certificada de un poder notarial, obtenida a partir de otra de la misma índole, merece valor, salvo prueba en contrario, no obstante la referencia que hace el artículo 145 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, en el sentido de que cuando se trate del cotejo de un documento con su copia escrita, fotostática, fotográfica, heliográfica o de cualquier otra clase, se presentarán el original y copia al notario, quien hará constar que la copia es fiel reproducción del documento original. Así se considera, porque la interpretación armónica y sistemática de dicho precepto legal, en relación con los diversos 15 y 147 de la propia legislación, permite establecer que el término "original" no puede entenderse referido únicamente al que obra en el protocolo del notario ante quien se otorgó el poder, sino que comprende el testimonio o la copia certificada a partir de la cual se practicó el cotejo con el original. En ese sentido, la copia certificada de un poder notarial, obtenida de otra de la misma índole, no actualiza alguno de los supuestos de invalidez a que se refieren los artículos 151 y 153 del ordenamiento citado, ya que produce la certeza de que su contenido coincide plenamente con su original, a partir de la documentación autenticada por notario que es la fuente de su origen, mientras no se demuestre lo contrario.”²²

IV. Ahora bien, antes de entrar al fondo del presente asunto, la suscrita Juez considera necesario primeramente analizar el emplazamiento²³, acto procedimental trascendente que como notificación persigue dar a conocer al demandado la existencia de una demanda en su contra, y así enterarle de la petición del actor; y la oportunidad (carga procesal, aun cuando los ordenamientos procesales la califiquen de “obligación”) de contestarla dentro de un plazo (*el citado*

²¹ Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV, enero de 1995, Tesis XX. 303 K, página 227. Tesis VI.2o.C.289 K, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, integrante de la Novena Época 168 143, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito. XXIX, enero de 2009, página 2689.

²² Novena Época Reg. 162035 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII Mayo 2011 Materia Civil Tesis IV.3o.T.53 K Pág. 1256

²³ ...el emplazamiento del demandado al juicio natural constituye una formalidad esencial del procedimiento por ser necesario para una adecuada defensa, se sigue que la falta de verificación de tal emplazamiento o su práctica defectuosa se traduce en una violación manifiesta a la ley que produce indefensión, pues se estaría ante la infracción procesal de mayor magnitud y de carácter más grave dada su trascendencia en las demás formalidades del procedimiento al afectar la oportunidad de alegar y de ofrecer y desahogar pruebas... Vocabulario Judicial <http://www.ijf.cjf.gob.mx>. Coordinadores David CIENFUEGOS SALGADO Julio César VÁZQUEZ-MELLADO GARCÍA



PODER JUDICIAL

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

lapso no debe considerarse un término, en virtud de que este último es el advenimiento de una fecha, única en la que puede realizarse el proceder ordenado, y por ello el término es el fin del plazo) que procesalmente hablando se entiende el lapso durante el cual se puede realizar la conducta ordenada por la ley o por el juez, en cualquiera de los días en él comprendidos. El emplazamiento²⁴ debe ser notificado personalmente en el domicilio del demandado (artículo 129²⁵, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad). Según el ordenamiento adjetivo civil (artículo 359 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad) los efectos del emplazamiento son: I.- Determinar la pretensión legal del demandante notificándola al sujeto pasivo del litigio judicial; II.- Prevenir el juicio en favor del juzgado que lo hace; III.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juzgado que lo emplazó siendo éste competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal; IV.- Advertir al demandado de la carga para que conteste ante el juzgado que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia; V.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; VI.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos; VII.- Dar lugar a que el contrato cuyo objeto sea la enajenación de

²⁴ Medio de Comunicación procesal...Acto procedimental que como notificación persigue dar a conocer al demandado la existencia de una demanda en su contra, y así enterarle de la petición del actor; y la oportunidad (carga procesal, aun cuando los ordenamientos procesales la califiquen de "obligación") de contestarla dentro de un plazo, que procesalmente hablando se entiende el lapso durante el cual se puede realizar la conducta ordenada por la ley o por el juez, en cualquiera de los días en él comprendidos, y por este motivo este acto trascendente recibe el nombre de "emplazamiento", ya que el citado lapso no debe considerarse un término, en virtud de que este último es el advenimiento de una fecha, única en la que puede realizarse el proceder ordenado, y por ello el término es el fin del plazo...Diccionario Jurídico Mexicano SCJN...

²⁵ Artículo 129.- Casos de notificación personal. Será notificado personalmente en el domicilio de los litigantes: I.- El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio aunque sean diligencias preparatorias;

los derechos o cosa litigiosa, se pueda rescindir, si se hubiere celebrado sin conocimiento y aprobación del Juez o de las partes litigiosas. En el caso concreto, con fecha 13 trece de julio de 2021 dos mil veintiuno previo citatorio se emplazó a la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], seguida la secuela procesal mediante auto de fecha 04 cuatro de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada para producir contestación a la demanda entablada en su contra, al no haberlo hecho en el momento procesal oportuno, en consecuencia se ordenó notificar las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de la publicación del Boletín Judicial que edita el Tribunal Superior de Justicia de la Entidad, en términos del artículo **632**, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, del tenor literal siguiente:

“ARTICULO 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.”

Tomando en consideración, que el emplazamiento es de orden público y los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y en caso afirmativo si se observaron las leyes de la materia, pues la falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto imposibilita al demandado para contestar la demanda y oponer



PODER JUDICIAL

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

defensas y excepciones, cumpliéndose así con el objetivo principal del emplazamiento, que es, que la parte demandada tenga conocimiento de que se ha entablado una demanda en su contra y tenga la oportunidad de contestarla, oponer las excepciones y defensas a su alcance, y de esta manera no se le prive del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas ofrecidas por la parte actora y finalmente formular sus alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte; por lo que, se concluye que dichos emplazamientos se realizaron de manera correcta. Es aplicable la Tesis de Jurisprudencia integrante de la Novena Época, con Registro número 199529, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V, enero de 1997, Tesis VI.2o. J/85, página 279, del siguiente rubro:

"EMPLAZAMIENTO, LEGALIDAD DEL. Para que el emplazamiento sea legal y no violatorio de garantías, de conformidad con el artículo 49 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, quien haga la notificación debe cerciorarse previamente, es decir, antes de llevar a cabo la diligencia, de que en la casa designada para hacerla se halla el domicilio de la persona que ha de ser notificada y además tiene la obligación, porque así lo señala la ley, de asentar en la razón correspondiente, los medios de que se valió para ese efecto."

"EMPLAZAMIENTO EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. DEBE CORRERSE TRASLADO CON EL DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN QUE SE ACOMPAÑA A LA DEMANDA, PUES SÓLO ASÍ LA DEMANDADA ESTARÁ EN POSIBILIDAD DE Oponer LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES QUE ESTIME PERTINENTES CON RELACIÓN A ÉSTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Los artículos 76 y 451-C del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, en lo que interesa disponen: "Artículo 76. ...En los casos de emplazamiento, se dejarán también las copias simples correspondientes. ..." y "Artículo 451-C. Presentado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, el Juez si encuentra que se reúnen los requisitos establecidos en los artículos anteriores, la admitirá y mandará inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, fijarla en lugar visible de la finca y que se corra traslado al deudor con copia de la misma, emplazándole, para que dentro del

término de cinco días ocurra a contestarla y en su caso a oponer las excepciones, que no podrán ser otras que: I. Las procesales previstas en este código; II. Las fundadas en que el demandado no haya firmado el documento base de la acción, su alteración o la de falsedad del mismo; III. Falta de representación, de poder bastante o facultades legales de quien haya suscrito en representación del demandado el documento base de la acción; IV. Nulidad del contrato; V. Pago o compensación; VI. Remisión o quita; VII. Pacto de espera o de no cobrar; VIII. Novación de contrato; y IX. Las demás que autoricen las leyes.-Las excepciones comprendidas en las fracciones de la V a la VIII sólo se admitirán cuando se funden en prueba documental; respecto de las excepciones de litispendencia y conexidad, sólo se admitirán si se exhibe con la contestación de ésta, o de las cédulas del emplazamiento del juicio pendiente o conexo, o bien la documentación que acredite que se encuentra tramitando un procedimiento arbitral. ...". Ahora bien, de una interpretación sistemática de esos dispositivos, se concluye que en tratándose del emplazamiento dentro de un juicio especial hipotecario, no sólo es la copia simple de la demanda con lo que se tiene que correr traslado a la parte emplazada, sino también con el documento base de la acción que se acompaña a aquélla, en este caso, el instrumento en que conste dicha hipoteca, pues sólo de esa manera la demandada estará en posibilidad de oponer las defensas y excepciones que estime pertinentes con relación a tal documento, y que son a las que se refiere en el propio numeral 451-C citado."²⁶

V. Al no existir cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción principal²⁷, ejercitada por los licenciados [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de Apoderados legales de la parte actora **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA**

²⁶ Décima Época Reg. 2009804 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 21 Agosto/2015 Tomo III Materia Civil Tesis VII.1o.C.22 C (10a.) Pág. 2175

²⁷ Se entiende por acción hipotecaria - propiamente pretensión - aquella mediante la cual se puede iniciar el juicio especial hipotecario; o sea el que tiene por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice; siempre y cuando sea de plazo cumplido (o deba anticiparse conforme a los artículos 2359 y 2360 del Código Civil 623 y 624 del Código procesal Civil, ambos para el Estado de Morelos y conste en escritura debidamente registrada, o aunque no lo esté siempre que el juicio se entable entre los que contrataron la hipoteca; pero invariablemente el bien hipotecado debe estar inscrito a nombre del demandado y no debe haber inscripción de embargo o gravamen en manos de terceros... ACCIÓN HIPOTECARIA Es la acción que tiene por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. I. Origen etimológico e histórico. Del latín actio hypothecaria. Topasio Ferreti refiere que originalmente surge en el Derecho Romano como un interdicto (interdictum Salvianum) que permitía hacer efectiva la garantía constituida al arrendamiento de predios rústicos, en caso de que el arrendatario no pagase la renta. No obstante, como tal interdicto tenía utilidad solo para el caso de que las cosas dadas en garantía estuvieran en poder del arrendatario, otro pretor confirió una acción de carácter real denominada actio Serviana, la que se podía ejercer contra cualquier persona que estuviese en poder de ellas. Posteriormente, se extiende con el nombre de actio quasi Serviana, hypothecaria o pignoratitia in rem en beneficio de todo el que haya garantizado su crédito mediante una garantía real... III. Derecho contemporáneo. La acción hipotecaria actualmente se encuentra prevista en el artículo 12° del CPCDF el cual dispone que "se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecado y, en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio". En adición a lo anterior, el artículo 468 de dicha codificación establece que la acción hipotecaria se tramitará por vía especial y tendrá por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Asimismo, el artículo 487 del CPCDF dispone que para que el juicio tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga bajo las reglas del juicio especial, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y se encuentre registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables. Lo anterior ha llevado a autores como Pallares, De Pina, Castillo Larrañaga y Ovalle Favela a sostener que en realidad el juicio especial hipotecario sólo es procedente cuando se formulan pretensiones de pago y prelación de crédito hipotecario, y no para sustanciar pretensiones de constitución, ampliación o división, registro y cancelación de una hipoteca... Vocabulario Judicial <http://www.ijf.cjf.gob.mx>. Coordinadores David CIENFUEGOS SALGADO Julio César VÁZQUEZ-MELLADO GARCÍA



PODER JUDICIAL

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, contra

[REDACTED], en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, de quienes demanda, las pretensiones siguientes:

A). La declaración del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado entre "SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO ahora BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte la C. [REDACTED] en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIA, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número [REDACTED] de fecha 28 de noviembre de 2018, pasada ante la fe del LIC. JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales a partir del 03 de marzo de 2020, con base a la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Octava del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

B). Por concepto de SUERTE PRINCIPAL se manda (sic) el pago de la cantidad de \$6,129,129.23 (SEIS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 23/100 M.N.), misma que se integra de los siguientes conceptos:

a) La cantidad de \$6,032,794.47 (SEIS MILLONES TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 47/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de SALDO DE CAPITAL DISPUESTO POR VENCER generado al día 02 de marzo de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado conforme a lo pactado en la Cláusula Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que constituye el documento base de la acción.

b) La cantidad de \$96,334.76 (NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 76/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de AMORTIZACIONES DE ADEUDOS VENCIDAS Y NO PAGADAS, generadas al 02 de marzo de 2021, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente y el cual se ha generado en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

C). El pago de la cantidad de \$761,679.76 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 76/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS al día 02 de Marzo de 2021, tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

D). El pago de la cantidad de \$69,098.82 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 82/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADAS, generadas al día 02 de Marzo de 2021; tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

E). El pago de la cantidad de \$8,939.72 (OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 72/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto

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

de INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADAS, al día 02 de Marzo de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Quinta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

F).- El pago de la cantidad de \$2,756.43 (DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS al día 02 de Marzo de 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo

G).- El pago de la cantidad de \$440.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de I.V.A. DE COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS al día 02 de Marzo de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

H).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento.”

Mismas que fundaron en los hechos enumerados en su escrito de demanda inicial, los que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen el obvio de innecesaria repeticiones. Apoya en lo conducente, el siguiente criterio de jurisprudencia:

“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA). Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.”²⁸

Al efecto, acorde a la acción que se examina, resulta indispensable mencionar, al respecto el Código Civil en vigor, en su artículo **1260** establece:

“Obligación real es la que afecta a un sujeto en su calidad de propietario o poseedor de una cosa en tanto tenga tal carácter y se constituye en favor de

²⁸ Novena Época Reg. 181982 Primera Sala Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX Marzo 2004 Materia Civil Tesis 1a./J. 63/2003 Pág. 11



PODER JUDICIAL

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

aquel que tenga un derecho real sobre el mismo bien a efecto de que pueda ejercer su facultad en toda la extensión y grado que la Ley establezca. Esta obligación pasa al nuevo adquirente o poseedor del bien, siguiendo a éste y obrando en consecuencia, en contra de aquel que lo tenga a título de poseedor originario. Las obligaciones reales se extinguen por el abandono de la cosa en poder del sujeto que sobre ella tenga un derecho real."

Asimismo, el artículo **1261**, del citado ordenamiento legal, enuncia en su parte conducente:

"Son fuentes generales de las obligaciones, los hechos y actos a los que la Ley da carácter jurídico y los cuales están regulados en lo general por este Código."

A su vez el numeral **1274** de dicha compilación normativa, precisa:

"La declaración unilateral de voluntad se reconoce por este Código como fuente autónoma de obligaciones, fuera de los casos expresamente exceptuados en el presente Capítulo. En consecuencia, toda persona capaz puede obligarse por su simple declaración de voluntad, siempre y cuando se trate de obligación lícita y posible."

El ordinal **1275**, del mismo ordenamiento legal establece

"Son aplicables a la declaración unilateral de voluntad las reglas establecidas por este Código para los actos jurídicos en general y para los contratos, exceptuando los casos expresamente declarados en este Capítulo."

Y el artículo **1288**, de la citada Ley Sustancia Civil indica:

"Es válida la promesa abstracta de deuda por voluntad unilateral y, una vez formulada será irrevocable."

Asimismo los artículos **623** y **624** preinsertos, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos en aplicación.

Ahora bien, el ordenamiento procesal²⁹ civil vigente en el Estado, atiende las 02 dos reglas tradicionales de la carga de la prueba, según las cuales el actor y el demandado tienen la carga de probar los hechos en que funden su pretensión o su excepción, respectivamente, y sólo la carga de probarlos a la parte

²⁹ Se introduce un más claro concepto de la carga procesal, entendida como la realización de una conducta que favorece a quien la lleva al cabo, en especial en materia de prueba, estableciendo la regla de que quien afirma tiene la carga de la prueba, con las excepciones previstas, en lugar de la antigua concepción de obligaciones de las partes. Considerando VI. Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

que lo expresa (artículos 386³⁰ y 387³¹ del Código Procesal Civiles del Estado de Morelos). Estableciendo la regla general de que las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. Para el caso de duda sobre la atribución de la carga de la prueba, dichos códigos indican que la prueba debe ser rendida por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla, o, si esto no puede determinarse, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse. Así el Doctor VÍCTOR MANUEL CASTRILLÓN Y LUNA en su obra titulada “*DERECHO PROCESAL CIVIL*” Editorial Porrúa, México 2004, página 293, que la prueba es una carga procesal porque a las partes corresponde exhibir los medios con que cuenten para acreditar los elementos de su acción o excepción, según el caso, para lograr en la demostración de los hechos, la asistencia de su derecho, y obtener así, una sentencia que sea acorde a su pretensión. Al respecto el artículo 384 del Código Procesal Civil en vigor señala:

“...Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba;...”

Y el artículo 386 del mismo ordenamiento dispone:

“...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 el caso, la parte actora por conducto de sus

³⁰ 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.

³¹ Artículo 387.- Excepciones al principio de la carga de la prueba. El que niega sólo tendrá la carga de la prueba:- I.- Cuando la negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación expresa de un hecho; aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una defensa; II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante;- III.- Cuando se desconozca la capacidad procesal; y,- IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la pretensión.



PODER JUDICIAL

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

Apoderados Legales, para acreditar su acción exhibieron como documento basal, un contrato de COMPRAVENTA y OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que celebraron por una parte la persona moral denominada "SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO ahora BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte HILDA REBECA SILVA BRAVO en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIA, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, debidamente inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED], el 21 veintiuno de enero de 2019 dos mil diecinueve; conforme a los anexos presentados con el Primer Testimonio y Tercer en su orden, sacado del Registro de Instrumentos Públicos de la Notaria número Ocho de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

Documental pública que se encuentra valorada en el Considerando **II** de la presente resolución y con la cual queda demostrado, la relación contractual

existente entre las partes contendientes.

Un estado de cuenta certificado con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, signado por el contador público facultado por la institución bancaria C.P. [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, del adeudo correspondiente, esto es: La cantidad de \$6,972,043.96 (SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUARENTA Y TRES PESOS 96/100 M.N.), cantidad adeudada al día al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, que se encuentra compuesto por los concepto detallados en el mismo, mismo que cumple lo establecido por el artículo 68 preinserto, de la Ley de Instituciones de Crédito, por ello, se le concede pleno valor probatorio en favor de la parte actora en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor.

Ahora, por cuanto a que dicho crédito sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la ley, de la misma guisa quedó acreditado, toda vez que como fue asentado en el párrafo que antecede, si bien dicho contrato de apertura de crédito, fue fijado un plazo de **20 veinte años para su pago**, también es cierto que, atendiendo a lo pactado en la Cláusula Décima Octava, del contrato mencionado, se estipuló que la parte actora podría dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago del crédito, y de sus accesorios, de acuerdo con los términos del contrato cuando la parte Acreditada faltare al puntual cumplimiento de algunas de las



PODER JUDICIAL

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

obligaciones contraídas o a cualquiera de los pagos mensuales, o de las amortizaciones e intereses pactados en el contrato o de los pagos de las primas de seguros y/o si incurría en cualquiera de los supuestos en que dicha cláusula se señalan; acreditando dicho extremo con la certificación de estado de cuenta, certificado por el contador público facultado por la institución bancaria C.P. [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, constando que la ACREDITADA cubrieron sus mensualidades hasta el día **20 veinte de abril de 2020 dos mil veinte**, que en virtud del incumplimiento de conformidad con lo establecido en el contrato mencionado en el párrafo superior, es exigible el pago total en cita; y sus accesorios y seguirán causando intereses de acuerdo con lo convenido en el multicitado contrato hasta su total liquidación, por tanto, en virtud de que el artículo 68, de la ley de Instituciones de Crédito, establece que el estado de cuenta certificado por el contador facultado por la institución de crédito acreedora (banco acreditante), tiene pleno valor convictivo de su contenido, sin necesidad de otro requisito, salvo prueba en contrario, es menester que el demandado desvirtúe dicha presunción legal; por otra parte se tienen que, si bien se considera que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución bancaria en el juicio especial hipotecario solo constituye documento probatorio para acreditar saldos a cargo de los deudores, es menester que el mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen

desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar se asiente el procedimiento que llevó a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, con base en las fórmulas establecidas en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los intereses reclamados, circunstancia que acontece con el anexo a dicha certificación, porque sólo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de compartir dicho procedimiento ante lo cual no quedó en estado de indefensión la parte demandada y estuvo en posibilidades de desvirtuarlo, lo cual no aconteció, al no haber aportado alguna prueba para ese fin (seguido el juicio en su ausencia) En esas condiciones al contener tal certificación los requisitos que exige el ordinal ya citado, de la ley de Instituciones de crédito, y no haber sido desvirtuado, resulta eficaz para acreditar la exigibilidad de las pretensiones que hizo valer la parte actora contra la demandada, concediéndosele al mismo valor probatorio pleno. Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis jurisprudencial y tesis aislada que se transcriben:

“CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA BANCARIO. NO ES NECESARIA LA PRESENTACIÓN DE LAS PUBLICACIONES OFICIALES EN DONDE APAREZCAN LAS TASAS QUE SE APLICARON EN LA CUANTIFICACIÓN DE LOS INTERESES. *Si bien en un certificado de estado de cuenta expedido por el contador público de una institución bancaria deben señalarse los instrumentos financieros que se tomaron como referencia para la determinación de los intereses de tasa variable, de acuerdo con lo pactado en el contrato base de la acción, a fin de que el demandado tenga la oportunidad de controvertir tales conceptos; sin embargo, el hecho de que no se exhiban las publicaciones oficiales de donde se obtuvieron esas tasas alternativas de referencia debidamente expresadas en el estado de adeudo, no es motivo para negar eficacia probatoria al documento de mérito, porque ese requisito no lo exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, y además, porque al disponer el mencionado precepto en su segundo párrafo, que el estado de cuenta certificado por el contador público del banco hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los*

**PODER JUDICIAL**

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

acreditados o mutuuarios, ello equivale a decir que su eficacia sólo puede destruirse mediante prueba en contrario, por lo que si el demandado estima que los datos contenidos en el estado de cuenta, en relación con las tasas que se aplicaron para la cuantificación de los intereses reclamados, son incorrectos, a él le corresponde aportar las pruebas conducentes a fin de destruir la presunción legal establecida en el precepto en comentario.³²

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO ACREEDORA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. SU VALOR PROBATORIO ES TASADO Y EN FUNCIÓN DE QUE ES UN ACTO UNITARIO. Del texto del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, se advierte que el legislador le ha conferido al estado de cuenta certificado por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, junto con el contrato o póliza en que se hubiera hecho constar el crédito otorgado por una institución de crédito, el carácter de título ejecutivo, esto es, constituyen prueba preconstituida de la acción en un juicio ejecutivo mercantil. Para los restantes juicios donde se involucre a dicho estado de cuenta, como es el caso del especial hipotecario, hará fe, esto es, constituirá prueba plena, **de tal manera que el juzgador, salvo prueba en contrario, deberá confiar en su contenido**, lo cual implica que no es al juzgador a quien **le corresponde desvirtuar el contenido del estado de cuenta certificado**, el cual, por disposición expresa de la ley hace plena fe en el juicio de origen sino, **en todo caso, al demandado**. Así, la facultad otorgada por el referido artículo 68 obedece al impulso del tráfico mercantil mediante condiciones jurídicas que permiten la celeridad, seguridad y eficacia en las operaciones que propician el crédito y, por ende, la circulación de la riqueza; así como el volumen de dichas operaciones que puedan celebrar los bancos y los montos que los constituyen. De tal manera que el valor probatorio de dicho documento se construye y se destruye como un acto unitario, toda vez que es un medio de convicción que si bien es cierto fue elaborado por un especialista, también lo es que su elaboración se suscitó fuera del procedimiento y su control procesal por cuanto a su valor probatorio queda determinado por la ley, mas no así por el juzgador dentro de la litis. De ahí que su contenido no pueda ser valorado parcialmente como si fuera un dictamen pericial, ya que no se elaboró con motivo de una actividad procesal ni de un encargo judicial previo para ser considerado como un peritaje y que sea valorado libremente en juicio como tal, **sino que su valor probatorio se encuentra tasado por la ley** y se encuentra sujeto a los requisitos establecidos en ella como unidad. Por consiguiente, en caso de que dicho estado de cuenta adolezca de alguno de los requisitos marcados por la ley o se demuestre en juicio que alguno de los montos o rubros que lo integran sean erróneos, dicha circunstancia implica que carezca totalmente de valor probatorio.³³ (lo subrayado y en negrilla no son el texto original)

Por ende la eficacia probatoria plena de tal certificación, lo cual es posible adminicular a las pruebas denominadas presuncional en su doble aspecto legal y humana, las que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de

³² Reg. 190935 Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII Octubre/2000 Materia Civil Tesis XXIII.1o. J/18 Pág. 1097

³³ Novena Época Reg. 161627 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIV Julio 2011 Materia Civil Tesis I.3o.C.981 C Pág. 2015

los hechos, derivados del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar, y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica respecto de los medios de prueba de apreciación rasada; distinguiéndose que la prueba presuncional en su vertiente humana se distingue como el medio demostrativo artificial e indirecto que abrevia, por excelencia, de los indicios arrojado por cualquier otro instrumento probatorio y de las consecuencias inferidas o deducidas de hechos plenamente acreditados en el juicio, lo que deriva del acervo procesal que conforma el sumario, acorde a lo dispuesto por los ordinales 493, 494, 497 y 499 del orden adjetivo civil; lo que a juicio de este órgano jurisdiccional, se considera suficiente para determinar que la parte actora justificó la acción hipotecaria deducida, la que se declara vencida anticipadamente por la falta de pago oportuno en el tiempo y modo convenidos; lo anterior se corrobora además con el criterio establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia visible en la Gaceta número cuarenta y dos del Semanario Judicial de la Federación, cuyo título y contenido literal es el siguiente:

“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

**PODER JUDICIAL**

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

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."³⁴

Por tanto, como se obliga la parte demandada en la cláusula PRIMERA del documento base de la acción; y, sin que se aprecie que la deudora -acreditada- haya cubierto dicha garantía, por lo que acorde a la acción que se examina y toda vez que la parte actora, acreditó los extremos normativos del artículo 624 del citado ordenamiento legal, así como la particularidad especial de que el crédito que se reclama, se debe anticipar conforme a lo pactado por las partes en la cláusula **DÉCIMA OCTAVA** del contrato base de la acción, toda vez que como lo afirma la parte actora, la parte demandada dejó de cumplir con lo pactado a partir del día 20 veinte de abril de 2020 dos mil veinte, lo que a juicio de este órgano jurisdiccional, se considera suficiente para determinar que la parte actora justificó la acción hipotecaria deducida en el presente juicio, la que se declara vencida anticipadamente por falta de pago oportuno y modo convenidos; lo anterior se corrobora además con el criterio establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia visible en la Gaceta número cuarenta y dos del Semanario Judicial de la Federación, cuyo título y contenido literal es el siguiente **"VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO."** preinserta.

En tal tesitura, la juzgadora determina que con los

³⁴ OCTAVA ÉPOCA. Reg. 222383 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación Tomo VII Junio/1991 Materia Civil Tesis VIII.1o. J/2 Pág. 171

documentos exhibidos por la parte actora, mismos que se encuentran plenamente valorados como consta en líneas anteriores, son suficientes para determinar que la parte actora persona moral denominada **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, por conducto de sus apoderados legales licenciados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], probo³⁵ la acción ejercida en los presentes autos contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, toda vez que, de los instrumentos que obra en autos, arriba valorados, se le corrió traslado a dicha parte demandada, sin embargo, ésta no acreditó sus defensas ni excepciones, en consecuencia, la parte demandada, no demostró en los presentes autos el haber cumplido con los pagos de las cantidades reclamadas en los presentes autos; ya que como se advierte del Estado de cuenta certificado suscrito por contador público facultado por la institución bancaria de mérito, C.P. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, del adeudo correspondiente, esto es:

La cantidad de \$6´129,129.23 (SEIS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 23/100 M.N.) cantidad adeudada al día 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, por concepto de SUERTE PRINCIPAL, misma que se integra de los siguientes conceptos:
La cantidad de \$6,032,794.47 (SEIS MILLONES

³⁵ En sentido estricto, la prueba es la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos y discutibles, cuyo esclarecimiento resulte necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso. En este sentido, la prueba es la verificación o confirmación de las afirmaciones de hecho expresadas por las partes. -En sentido amplio, se designa como prueba a todo el conjunto de actos desarrollados por las partes, los terceros y el propio juzgador, con el objeto de lograr la obtención del cercioramiento judicial sobre los hechos discutidos y discutibles. José Ovalle Favela



PODER JUDICIAL

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

TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 47/100 M.N.), por concepto de SALDO DE CAPITAL DISPUESTO POR VENCER, conforme a lo pactado en la Cláusula Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que constituye el documento base de la acción. La cantidad de \$96,334.76 (NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 76/100 M.N.), por concepto de AMORTIZACIONES DE ADEUDOS VENCIDAS Y NO PAGADAS, tal y como se deduce del estado de adeudo que en original se anexa a la presente, en términos de lo pactado en la Cláusula Séptima del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.

La cantidad de \$761,679.76 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 76/100 M.N.), por concepto de INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS Y NO PAGADOS al día 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; conforme a lo pactado en la Cláusula Cuarta del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción.

La cantidad de \$69,098.82 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 82/100 M.N.), por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADAS, generadas al día 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno; tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción.

La cantidad de \$8,939.72 (OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 72/100 M.N.), por concepto de INTERESES MORATORIOS VENCIDOS Y NO PAGADAS, al día 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; conforme a lo



PODER JUDICIAL

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

Y toda vez que la parte demandada, no demostró el cumplimiento de su obligación de pago de las cantidades reclamadas por los conceptos señalados, por tal virtud, encontrándose actualizado el **VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO**, que ampara el instrumento notarial número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, debidamente inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED], el 21 veintiuno de enero de 2019 dos mil diecinueve; las partes contendientes persona moral denominada "SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO ahora BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, respecto del bien inmueble, identificado como Lote número [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de la relotificación de las secciones [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones, en el existentes identificada actualmente con el número oficial [REDACTED]

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ número
██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████,
con superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA METROS
CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:
AL NORTE, en veinticinco metros con lote número dos;
AL SUR, en veinticinco metros, con lote número cinco;
AL ORIENTE, en diez metros con lote número trece; y
AL PONIENTE en diez metros, con la ██████████ ██████████;
la cual fue debidamente inscrita en el Registro Público
de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto de
Servicios Registrales y Catastrales del Estado de
Morelos bajo el número de registro ██████████, foja ██████████, libro
██████████ volumen ██████████ sección ██████████, de fecha 21 veintiuno de
enero de 2019 dos mil diecinueve. Robustecen tal
determinación los criterios federales siguientes:

CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA [TESIS HISTÓRICA]. De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis pacta sunt servanda, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.³⁶

CONTRATOS. INTERPRETACIÓN. LA CONDUCTA QUE OBSERVAN LAS PARTES FRENTE A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS ES ELEMENTO FUNDAMENTAL. La conducta observada por las partes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato, posee un valor relevante como medio de su interpretación, en razón del principio de coherencia y

³⁶ Novena Época, Reg. 1008677, Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Apéndice 1917-Septiembre 2011, Tomo V. Civil Tercera Parte - Históricas Segunda Sección Tribunales Colegiados de Circuito, Materia Civil, Tesis: 129 (H).- Pág. 1798. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, mayo de 2002, pág. 951, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.8o.C. J/14; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, mayo de 2002, pág. 951. - Nota: Histórica conforme a la nota genérica 2.

**PODER JUDICIAL**

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

continuidad del contrato. Para acudir ha dicho medio, es necesario que los actos de las partes tengan relevancia en relación con la voluntad contractual que de ellas ha de deducirse y con el sentido del contrato. Es menester, además, que esos actos sean comunes, o que, si se ejecutan por una sola parte, exista la aceptación expresa o tácita de la otra. Este "comportamiento interpretativo" arroja luz sobre la verdadera intención de los contratantes respecto a los alcances que quisieron dar al compromiso a cuyo cumplimiento quedaron sujetos. Acorde con ello, el artículo 1851 del Código Civil del Distrito Federal, contenido dentro del apartado de interpretación de los contratos, establece en su segundo párrafo, que: "Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.". Este precepto confirma la superioridad del elemento intencional, que ha de prevalecer sobre las palabras y sobre lo cual la conducta de las partes durante la vigencia del contrato es una valiosa fuente de interpretación.³⁷

VI. En consecuencia de lo anterior, es procedente declarar y así se declara **el vencimiento anticipado** del plazo pactado en el contrato privado de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que celebraron por una parte la persona moral denominada "SANTANDER VIVIENDA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO ahora BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, debidamente inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y

³⁷ Reg. 180,917, Jurisprudencia, Materia Civil, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XX, Agosto 2004, Tesis: I.4o.C. J/18, Pág. 1430.- CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED], el 21 veintiuno de enero de 2019 dos mil diecinueve, de conformidad con lo establecido en la cláusula **DÉCIMA OCTAVA** del citado Contrato, por el incumplimiento de pago de los términos pactados, documento base de la acción.

VII. Por consiguiente procedente condenar a la parte demandada [REDACTED], en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, a pagar a la persona moral denominada **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, las cantidades de:

\$6´129,129.23 (SEIS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 23/100 M.N.), por concepto de SUERTE PRINCIPAL, cantidad adeudada al día **dos (2) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)**, acreditado con el Estado de Cuenta con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública, así como en términos de lo pactado en la cláusula **FINANCIERA PRIMERA** del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

Conforme a lo anterior, se actualiza la procedencia del pago de la cantidad de **\$761,679.76 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 76/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** vencidos y no pagados al día 02



PODER JUDICIAL

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

dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta certificado con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, signado por el contador público facultado por la institución bancaria C.P. [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública, conforme a lo pactado en la **Cláusula Cuarta** del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo. Que se cuantificaran en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

Consecuentemente, el pago de la cantidad de **\$8,939.72 (OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 72/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos y no pagados, al día 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta certificado con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, signado por el contador público facultado por la institución bancaria C.P. [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública; conforme a lo pactado en la **Cláusula Quinta** del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, de la cantidad que corresponda a la suerte principal del crédito, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria determinada, durante todo el tiempo que subsista la mora. Que se cuantificaran en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

De acuerdo a lo que indica el artículo **691** del Código Procesal Civil en vigor, mismo que a la letra

dice:

“Plazo para el cumplimiento voluntario de la sentencia. El plazo para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución o convenio que trate de ejecutarse; en su defecto, el plazo para el cumplimiento voluntario será de cinco días. Los plazos se contarán a partir de la fecha en que la resolución sea susceptible de ejecución conforme a las reglas contenidas en el artículo 692 de este Ordenamiento. En los casos de sentencias que condenan a prestación futura, el plazo para el cumplimiento voluntario comenzará a contarse desde que la prestación se haya hecho exigible. Cuando hubiere plazo de gracia, aquél plazo empezará en la fecha en que expire éste, a menos que se dé por vencido de manera anticipada si así lo dispone la ley.”

Se concede a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de ACREDITADO y GARANTE HIPOTECARIO, un plazo de **CINCO (5) DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo que fue condenada en la presente resolución, y en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria, cuya ubicación superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si literalmente se insertasen a la letra, y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente. Aplicable en lo conducente los criterios jurisprudenciales del tenor literal siguiente:

“PLAZO DE GRACIA PARA EL CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA SENTENCIA. APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS AL CÓDIGO DE COMERCIO TRATÁNDOSE DEL. *El artículo 1328 del Código de Comercio establece que no podrán, bajo ningún pretexto, los jueces ni los Tribunales aplazar, dilatar, omitir ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito; sin embargo, no aborda el tema relativo al plazo de gracia solicitado para el cumplimiento de la sentencia, por lo que, si de autos se advierte que el demandado reconoció el adeudo, se allanó a las pretensiones del actor y no impidió la continuación del juicio hasta el dictado de la sentencia, resulta aplicable, en términos del numeral 2o. del código en cita, el diverso 648 del Código de Procedimientos Civiles del estado, que en lo conducente prescribe que el término para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución o convenio que trate de ejecutarse, de ahí que, la sentencia que se dicte deberá tomar en cuenta las circunstancias del caso y señalar el plazo para el cumplimiento voluntario de la misma.”³⁸*

“PLAZOS DE GRACIA. *Si se concede un plazo, como una*

³⁸ Octava Época Reg. 208640 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2 Febrero 1995 Materia Civil Tesis XIX.2o.30 C Pág.454



PODER JUDICIAL

*mera gracia, para ejecutar un acto ante una autoridad administrativa, dicha concesión no puede causar agravio alguno al interesado.*³⁹

VIII. Por cuanto a las pretensiones que reclama la institución de crédito actora bajo los incisos **D)**, **F)** y **G)** consistentes en:

D).- El pago de la cantidad de \$69,098.82 (SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y OCHO PESOS 82/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de PRIMAS DE SEGUROS VENCIDOS Y NO PAGADAS, generadas al día 02 de Marzo de 2021; tal como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

F).- El pago de la cantidad de \$2,756.43 (DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS 43/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS al día 02 de Marzo de 2021; tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más las que se sigan generando hasta la total solución del adeudo

G).- El pago de la cantidad de \$440.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de I.V.A. DE COMISIONES VENCIDAS Y NO PAGADAS al día 02 de Marzo de 2021, tal y como se deduce del Estado de Cuenta que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada conforme a lo pactado en la Cláusula Tercera del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO (sic) CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

Por cuanto a la cantidad que se reclama por **CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGUROS**, no se encuentra acreditado, amén de que la acreditada al obligarse a contratar a su nombre y a su cargo, designando como beneficiario irrevocable a la institución de crédito actora, un seguro de vida con las coberturas de muerte, invalidez total y permanente, y un seguro contra daños que pudiera sufrir el inmueble motivo de la hipoteca, cuya suma asegurada resultara suficiente para cubrir el saldo insoluto y accesorios vigentes del crédito, al momento de que ocurriera el siniestro; o en su caso por autorización e instrucción expresa de "**LA PARTE ACREDITADA**", la "**SOFOM**", podrá elegir aseguradora para contratar los seguros

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

³⁹ Quinta Época Reg. 333570 Segunda Sala Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo L Materia Administrativa Pág. 525

antes referidos, en términos de la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA. SEGUROS**. En tales condiciones atento en lo dispuesto por los ordinales 384 y 386 del Código procesal Civil en vigor, no basta exclusivamente el pacto de la contratación de seguros a que se obligó el hoy demandado, sino que la actora tiene la obligación de acreditar (carga de la prueba) plenamente que efectivamente se realizó dicha contratación y exhibir los documentos que lo avalaran, hipótesis que no acontece en el caso concreto; en consecuencia resulta improcedente la pretensión de mérito, absolviendo por lo tanto a la demandada de dicha pretensión.

En el particular, cabe precisar que en la **CLÁUSULA FINANCIERA VIGÉSIMA TERCERA**, se advierte que por concepto de Cargos, **COMISIONES** o Gastos Distintos, se pactó que durante la vigencia del contrato **no se efectuarían dichos cargos**, resultando en tal virtud improcedente su cobro, absolviendo por lo tanto a la demandada de dicha pretensión. Lo anterior encuentra sustento en las siguientes Jurisprudencias que al efecto se transcriben:

“PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL. *En todo procedimiento judicial debe cuidarse que se cumpla con el principio de congruencia al resolver la controversia planteada, que en esencia está referido a que la sentencia sea congruente no sólo consigo misma sino también con la litis, lo cual estriba en que al resolverse dicha controversia se haga atendiendo a lo planteado por las partes, sin omitir nada ni añadir cuestiones no hechas valer, ni contener consideraciones contrarias entre sí o con los puntos resolutivos.”*⁴⁰

“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben*

⁴⁰ Registro 195,706 Jurisprudencia Materias Administrativa, Común Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII Agosto 1998 Tesis I.1o.A. J/9 Pág. 764

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

cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos."⁴¹

IX. Referente a la prestación marcada con el inciso **H)**, consistente en el:

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

Toda vez que en el presente asunto, no se acreditaron todas las pretensiones⁴² demandadas por la actora, condenándose parcialmente a la demandada [REDACTED], en carácter de **ACREDITADA Y GARANTE HIPOTECARIO**, en consecuencia resulta improcedente la prestación de

⁴¹ Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII Sep. 2000 Tesis VI.3o.C. J/36 Pág. 593

⁴² PRETENSION. I. Esta voz, como la mayoría de los tecnicismos jurídicos de los países de derecho romano-canónico, procede del latín. En esa lengua corresponde a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación y también acusación o demanda.- La incorporación a la lexicología procesal de dicho sustantivo es relativamente reciente y su concepto reviste destacada importancia, si bien no hay consenso unánime en cuanto a su contenido y determinación científica.. III. Pero la distinción aparece ostensible con sólo recordar que la acción es un derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, derecho correlativo de la obligación de aquél de resolver con fuerza obligatoria los conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y, por tanto, no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción. Además, con toda razón se ha dicho reiteradamente que la pretensión no es un derecho sino un acto, una manifestación de voluntad mediante la cual el pretensor afirma ser titular de un derecho y reclama su realización. De esa suerte se trata de afectar el interés jurídico de otro sujeto de derecho o, como lo postuló magistralmente Francesco Carnelutti, la pretensión es "la exigencia de subordinación de un interés ajeno a un interés propio". La tendencia a identificar la pretensión con el derecho subjetivo material ha permitido que se trate de restringir su finalidad a la de obtener de aquel contra quien se dirige, el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer alguna cosa. El mismo tratadista italiano insiste en afirmar que la pretensión no solamente no es un derecho, sino que ni siquiera lo supone, toda vez que puede haber y hay de hecho en la realidad, pretensiones sin derecho y derechos sin pretensión. La existencia o no existencia del derecho afirmado por el pretensor sólo llega a concretarse hasta el momento en que el juzgador emite su sentencia. La pretensión puede tender hacia la subordinación del interés ajeno al de quien la hace valer, de distintos modos y puede ser satisfecha, ya sea extrajudicialmente por acto voluntario de aquel contra quien se dirige, o bien por resolución del tribunal y aun hay algunas que necesariamente requieren la intervención de éste y del pronunciamiento favorable para alcanzar satisfacción, sin que por ello se desvirtúe en modo alguno su naturaleza, según el criterio que acabamos de exponer... DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ignacio, Medina Lima.

mérito, absolviendo por lo tanto a los citados demandados de dicha pretensión. Aplicable en lo conducente el siguiente criterio de jurisprudencia:

GASTOS Y COSTAS. NO PROCEDE SU CONDENACION EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL CUANDO EL DEMANDADO ES CONDENADO PARCIALMENTE

(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Acorde con el criterio sustentado en la jurisprudencia 1a./J. 122/2012 (10a.), (1) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "COSTAS EN EL JUICIO CIVIL HIPOTECARIO. NO SE ACTUALIZA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 140 DE LAS LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE COAHUILA, CUANDO EL DEMANDADO HUBIERA SIDO CONDENADO PARCIALMENTE POR LAS PRESTACIONES RECLAMADAS.", sobre el tema de la condena al pago de los gastos y costas, en caso de vencimiento parcial y de la interpretación del artículo 104, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigente hasta el veintisiete de enero de dos mil quince, que establece que siempre será condenado al pago de gastos y costas, que incluirán los honorarios del abogado patrono de la contraparte, el litigante que no obtuviere resolución favorable, ya en la principal, ya en los incidentes que surgieren; se considera que dicho precepto se apoya en la teoría del vencimiento puro, en función de la cual el triunfo en una controversia judicial es, por sí mismo, causa generadora y suficiente para la condena en costas a cargo de la parte vencida, al margen del comportamiento procesal inapropiado de alguna de las partes y del propósito de retribuir a quien injustificadamente ha sido obligado a actuar ante un tribunal, ya que únicamente obedece a la cuestión objetiva de que exista una parte vencida en el juicio. En ese orden de ideas, si el parámetro que estableció el legislador para la procedencia de la condena en costas es el "no obtener sentencia favorable"; se concluye que es a la parte vencida en el litigio a quien corresponde el pago respectivo. Sin embargo, cuando en el juicio ordinario civil existe una condena parcial, aun si se declaran procedentes una o más de las prestaciones exigidas por el actor, el hecho de que otra u otras no hayan prosperado, trae como resultado que no haya obtenido una sentencia completamente favorable, dado que no logró todo lo pretendido; y ello implica que, en tal caso, ambas partes obtienen sentencia parcialmente favorable a sus pretensiones, lo que significa, bajo la teoría del vencimiento puro, que en ese caso -condena parcial- no existe parte vencida y, por tanto, no procede el pago de los gastos y costas del juicio.⁴³

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 2359 al 2363, 2366 y 2367 aplicables del Código Civil; 18, 96 Fracción IV, 101, 104, 105, 106, 158, 504, 623, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil, ambos del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de

⁴³ Tesis: VII.1o.C.24 C (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2010389 Tribunales Colegiados de Circuito Libro 24, Noviembre 2015, Tomo IV Pág. 3527 Tesis Aislada Civil



PODER JUDICIAL

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

Morelos, es competente para conocer y resolver el presente Juicio y la vía elegida es la procedente, en términos de lo señalado en el Considerando **I** y **II** (uno y dos romanos) de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora persona Moral denominada **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, por conducto de sus apoderados legales licenciados [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED], acreditó parcialmente la acción contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, quien no comparecieron a juicio; en consecuencia.

TERCERO. Se declara el vencimiento anticipado del plazo pactado en el contrato privado de OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SIMPLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA que celebraron por una parte la persona moral denominada “**SANTANDER VIVIENDA**”, **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO** ahora **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, el cual se hizo constar en el Instrumento Público Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho,

pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ ANTONIO ACOSTA MORENO, Notario Público número Ocho de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, debidamente inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS bajo el folio electrónico inmobiliario [REDACTED], el 21 veintiuno de enero de 2019 dos mil diecinueve, de conformidad con lo establecido en la cláusula **DÉCIMA OCTAVA** del citado Contrato, por el incumplimiento de pago de los términos pactados, documento base de la acción.

CUARTO. Se condena a [REDACTED] en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, a pagar a **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, la cantidad de **\$6´129,129.23 (SEIS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 23/100 M.N.)**, por concepto de **SUERTE PRINCIPAL**, cantidad adeudada al día dos (2) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), acreditado con el Estado de Cuenta con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como en términos de lo pactado en la cláusula FINANCIERA PRIMERA del contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

QUINTO. Se condena a [REDACTED]



PODER JUDICIAL

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

██████████ en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, a pagar a **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, la cantidad de **\$761,679.76 (SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 76/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES ORDINARIOS** vencidos y no pagados al día 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta certificado con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, signado por el contador público facultado por la institución bancaria C.P. ██████████ ██████████ ██████████, con número de cédula profesional ██████████, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública, conforme a lo pactado en la **Cláusula Cuarta** del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los intereses ordinarios que se sigan generando hasta la total solución del adeudo. Que se cuantificaran en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

SEXTO. Se condena a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ en su carácter de ACREDITADA y GARANTE HIPOTECARIO, a pagar a **BANCO SANTANDER MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**, por conducto de su Apoderado Legal, o a quien sus derechos represente, la cantidad de **\$8,939.72 (OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y**

NUEVE PESOS 72/100 M.N.) por concepto de **INTERESES MORATORIOS** vencidos y no pagados, al día 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta certificado con números al 02 dos de marzo de 2021 dos mil veintiuno, signado por el contador público facultado por la institución bancaria C.P. [REDACTED], con número de cédula profesional [REDACTED], expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública; conforme a lo pactado en la **Cláusula Quinta** del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA base de la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, de la cantidad que corresponda a la suerte principal del crédito, a una tasa de interés que será igual al resultado de multiplicar por 1.5 (uno punto cinco) la tasa de interés ordinaria determinada, durante todo el tiempo que subsista la mora. Que se cuantificaran en ejecución de sentencia, previo incidente de liquidación que promueva la parte actora.

SÉPTIMO. Concediéndole para tal efecto, un plazo de **CINCO (5) DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo que fue condenado en la presente resolución, apercibido que en caso de no hacerlo así, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria cuya ubicación superficie, medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si literalmente se insertasen a la letra, y con su producto páguese al acreedor o a quien sus derechos legalmente represente.

OCTAVO. Se absuelve a la parte demandada



PODER JUDICIAL

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

██████████ ██████████ ██████████ ██████████, del pago de las pretensiones demandadas bajo los incisos **D)**, **F)** y **G)**, por las razones y fundamentos de derecho contenidos bajo el Considerando **VIII** (ocho romano) de este fallo.

NOVENO. Se absuelve a la parte demandada ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, del pago por concepto de **gastos y costas**, originados en la presente instancia, atento a los razonamientos efectuados en el Considerando **IX** (nueve romano) de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resolvió y firma, la **Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA** Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **LUCÍA ÁLVAREZ GARCÍA** quien certifica y da fe.

MTBT/asls