

**S E N T E N C I A.**

**Cuernavaca, Morelos, veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente **350/2018** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, por conducto de su apoderado legal **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaria, y;

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

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Primer Distrito Judicial, el **veinte de agosto de dos mil dieciocho**, compareció **\*\*\*\*\*** en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** de **\*\*\*\*\***, el pago de las siguientes prestaciones:

*"A) El pago de la cantidad de \$4,950,000.00 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de SALDO INSOLUTO al día 17 de junio de 2018, tal*

*como se comprueba con el estado de cuenta certificado que en original se acompaña, cantidad que se deriva del crédito otorgado inicialmente por la cantidad de \$4,950,000.00 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) conforme a lo pactado en la cláusula primera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha 22 de diciembre del año 2017, documento base de la acción que en original se acompaña a la presente demanda.*

*B) el pago de los INTERESES ORDINARIOS VENCIDOS y los que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo según lo pactado en la cláusula décima tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha 22 de diciembre del año 2017, documento base de la acción, los cuales con base en lo registrado y contabilizado al día 17 de junio del año 2018, importan la cantidad de \$210,249.72 (DOSCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 72/100 M.N.), correspondiente a las mensualidades del 17 de febrero, 17 de marzo, 17 de abril, 17 de mayo y 17 de junio del año 2018, tal como se comprueba con el estado de cuenta certificado por contador facultado que en original se acompaña.*

*C) El pago de la cantidad de \$14,315.15 (CATORCE MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS 15/100 M.N.) por concepto de primas de seguro con base en lo registrado y contabilizado al día 17 de junio del año 2018, pactado en la cláusula Tercera, inciso C del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha 22 de diciembre del año 2017, documento base de la acción, correspondiente a las mensualidades del 17 de febrero, 17 de marzo, 17 de abril, 17 de mayo y 17 de junio del año 2018, tal como se comprueba con el estado de cuenta certificado por contador facultado que en original se acompaña.*

*D) El pago de la cantidad de \$1,400.00 (MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de gastos de cobranza, con base en lo registrado y contabilizado al día 17 de junio del año 2018, pactado en la cláusula tercera inciso B, del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha 22 de diciembre del año 2017, documento base de la acción, correspondiente a las mensualidades del 17 de febrero, 17 de marzo, 17 de abril, 17 de mayo y 17 de junio del año 2018, tal como*

*se comprueba con el estado de cuenta certificado por contador facultado que en original se acompaña.*

*E) El pago de la cantidad de \$224.00 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.) por concepto del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) sobre los gastos de cobranza, con base en lo registrado y contabilizado al día 17 de julio del año 2018, pactado en la cláusula tercera inciso B del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha 22 de diciembre del año 2017, documento base de la acción, correspondiente a las mensualidades del 17 de febrero, 17 de marzo, 17 de abril, 17 de mayo y 17 de junio del año 2018, tal como se comprueba con el estado de cuenta certificado por contador facultado que en original se acompaña.*

*F) EL VENCIMIENTO ANTICIPADO.- Del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha 22 de diciembre del año 2017, documento base de la acción, que se describe en el hecho 1 de la presente demanda; lo anterior en atención de haberse realizado el supuesto establecido en la cláusula décima sexta inciso b) del contrato de referencia, ya que el ahora demandado tiene cinco pagos mensuales vencidos correspondientes al 17 de febrero, 17 de marzo, 17 de abril, 17 de mayo y 17 de junio del año 2018, tal como se comprueba con el estado de cuenta certificado por contador facultado que en original se acompaña, más los que se sigan generando hasta la total solución del juicio.”*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si se insertasen a la letra, invocaron los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso y exhibió los documentos descritos en la constancia del sello fechador de la Oficialía de Partes Común de este H. Tribunal.

2.- Por auto veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, se tuvo al apoderado legal de la actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** entablado demanda, admitiéndose en la vía y forma propuesta, toda vez que el crédito hipotecario consta en primer testimonio debidamente inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así mismo en el domicilio señalado, se ordenó emplazar y correr traslado al demandado para que dentro del plazo de cinco días, diera contestación a la demanda entablada en su contra; requiriéndole para en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no ser depositaria del inmueble hipotecado, con todos sus frutos y objetos, que conforme a la Ley debiera declararse inmovilizado y formando parte de la misma finca; así mismo a efecto de que se procediera al avalúo de la finca hipotecada; se designó como perito del actor a \*\*\*\*\*, como perito del Juzgado a\*\*\*\*\*; se ordenó la expedición de las cédulas hipotecarias para inscribirlas tanto en el inmueble hipotecado como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.

3.- El veinte de septiembre de dos mil dieciocho, la actuario de la adscripción, hizo constar que se constituyó en el domicilio proporcionado por el actor para realizar el emplazamiento ordenado al demandado \*\*\*\*\*, por lo que al encontrarse ubicado en el domicilio ubicado en la \*\*\*\*\*e Cuernavaca, Morelos, se percató que en el domicilio no se encuentra viviendo ninguna persona.

4.- En auto veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, considerando la razón actuarial sobre la imposibilidad para emplazar a juicio al demandado y el desconocimiento manifestado por el actor respecto de otro domicilio en el que pueda ser localizado, se ordenaron oficios de búsqueda y localización a los Directores de la Comisión Federal de Electricidad, Teléfonos de México, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y Delegado en el Estado del Instituto Nacional Electoral.

5.- En autos diversos del diez y doce de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo a la Vocal Ejecutiva del Registro Federal de Electores de la Junta Local Ejecutiva Morelos, apoderado legal de Teléfonos de México S.A.B. de C.V., y al Jefe de la Unidad Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, informando que en los archivos a su cargo, no se encontró registro de domicilio de\*\*\*\*\*

6.- En auto doce de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo al representante legal de la Comisión Federal de Electricidad, informando que en los archivos a su cargo, localizó como domicilio de\*\*\*\*\*, el ubicado en S\*\*\*\*\* Por lo que en auto diecisiete de octubre de dos mil dieciocho se ordenó el exhorto correspondiente.

7.- En auto trece de noviembre de dos mil dieciocho, se tuvo al apoderado legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, informando que en los archivos a su cargo, se encontró registro con número de seguridad \*\*\*\*\*vigente, adscrito a la Unidad de Medicina Familiar número 019, \*\*\*\*\*de la Delegación 40, con sede en la Ciudad de México; por lo que en auto veinte de agosto de dos mil diecinueve, se ordenó el exhorto respectivo.

8.- Por exhorto número 179/19 radicado en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia de Toluca, México, se ordenó emplazar al demandado en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*, lo que se realizó el veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, al efecto la actuario de la adscripción señaló la imposibilidad para dar cumplimiento a lo ordenado, dado que el domicilio proporcionado es impreciso.

9.- Por exhorto número 862/19 radicado en el Juzgado Décimo Civil de la Ciudad de México, se ordenó gira el oficio al Instituto Mexicano del Seguro Social de la UNIDAD MÉDICO FAMILIAR NÚMERO 19, DELEGACIÓN SUR, CIUDAD DE MÉXICO.

Por acuerdo de siete de octubre de dos mil diecinueve, la Jefa del Área Civil del Instituto Mexicano del Seguro Social, informó que en los archivos a su cargo encontró como domicilio PATRONAL de\*\*\*\*\* el ubicado en\*\*\*\*\*. En auto seis de diciembre de dos mil diecinueve, se ordenó el exhorto correspondiente.

10.- Por exhorto número 7/20 radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial del Tlalnepantla, México, se ordenó emplazar al demandado en el domicilio ubicado en

C\*\*\*\*\* , lo que se realizó el veintisiete de enero de dos mil veinte, al efecto la actuario de la adscripción señaló la imposibilidad para dar cumplimiento a lo ordenado, dado que en el domicilio indicado no lo conocen.

11.- Por auto **trece de febrero de dos mil veinte**, previa certificación de la secretaría, tomando en cuenta las razones actuariales en las que no se pudo localizar al demandado en los domicilios señalados; con la finalidad de lograr el emplazamiento, con las copias simples de la demanda y demás documentos, se ordenó emplazar y correr traslado al demandado \*\*\*\*\* , por medio de edictos que se ordenaron publicar por tres veces de tres en tres días en el Boletín Judicial y en un periódico de circulación en el Estado, haciéndose saber a la demandada que deberá presentarse dentro del término de TREINTA DÍAS contados a partir del día siguiente de la última publicación, para que de contestación a la demanda entablada y señalen domicilio procesal dentro de esta jurisdicción, apercibido que en caso de no hacerlo, las posteriores notificaciones, aun las personales se realizarán por medio de Boletín Judicial que se edita en este Tribunal.

12.- En auto dictado el diecisiete de marzo de dos mil veinte, se tuvieron por exhibidas las publicaciones en los Boletines Judiciales números 7539 del nueve de marzo de dos mil veinte, 7536 del cuatro de marzo de dos mil veinte y 7533 del veintiocho de febrero de dos mil veinte, tres ejemplares de la Unión de Morelos publicados el veintiocho de febrero, cuatro de marzo y nueve de marzo de dos mil veinte.

13.- En auto dictado el cinco de octubre de dos mil veinte, previa certificación realizada por la Secretaría, y toda vez que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda entablada en su contra, se declaró la rebeldía en la que incurrió y por presumidos como ciertos de los hechos que dejó de contestar, lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 368 del Código Procesal Civil; ordenándose que las posteriores notificaciones, aun las personales, se realizaran por medio de Boletín Judicial.

14.- En auto treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, una vez fijada la litis y por así permitirlo el estado procesal los autos, se señaló fecha y hora para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración; ante la rebeldía del demandado, se ordenó la citación por medio de dos publicaciones en días consecutivos en el Boletín Judicial, de conformidad con lo ordenado por el artículo 371 del Código Procesal Civil.

15.- El cinco de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, por lo que fue imposible llegar a una conciliación; se depuró el procedimiento y al no encontrar excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el término de pruebas.

16.- En auto trece de mayo de dos mil veintiuno, se señaló fecha y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se admitieron las pruebas ofrecidas por la actora, por conducto de sus apoderados legales, siendo las documentales marcadas con los números 1 al 5 del escrito de ofrecimiento; la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana y la Instrumental de Actuaciones.

17.- El diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que no comparecieron las partes, ni persona que las asista; la Secretaria de Acuerdos hizo constar que no existían pruebas por desahogar, por lo que se abrió la etapa de alegatos en la que se les declaró precluido su derecho para formularlos; al final se ordenó poner los autos a la vista para dictar sentencia definitiva al tenor del siguiente:

### **C O N S I D E R A N D O:**

**I.** Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial de Primera Instancia, es **competente** para conocer y

resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 25, 34** fracción **II**, del Código Procesal Civil aplicable, que disponen:

**"ARTÍCULO 18. DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE.** Toda demanda 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".

**"ARTÍCULO 23. CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA.** La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".

**"ARTÍCULO 25.- SUMISIÓN EXPRESA.** Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente".

**"ARTÍCULO 34. COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO.** Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa.

Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia;

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;

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;...".

Esto en razón de que en la cláusula Trigésima Tercera del apartado denominado Cláusulas No Financieras del contrato base de la acción, las partes convinieron que para la interpretación y cumplimiento del contrato, se someterían a las Leyes y Tribunales en las que se encuentre la ubicación del inmueble, es decir en Cuernavaca Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio; por lo tanto, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto.

**II.** A continuación, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial.

Al respecto, tenemos que el numeral **623** del mismo cuerpo de leyes, estipula:

**"HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA.** *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. 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 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".*

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. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, puesto que el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

En este sentido, como se desprende del libelo inicial de demanda, las pretensiones reclamadas en el presente juicio, son referentes a un otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, advirtiéndose del documento base de la acción que es el primer testimonio celebrado por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** como acreedor y \*\*\*\*\* como deudor y garante hipotecario, celebrado el veintidós de diciembre de dos mil diecisiete, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el siete de marzo de dos mil dieciocho, por lo que cumple con el requisito ordenado por el artículo 624, fracción III, del Código Procesal Civil; de igual manera del citado contrato, se advierte que cumple los requisitos que establece el segundo párrafo del artículo 623 de la ley en comento, que dispone que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil; por ende, la vía elegida por la parte actora es la correcta. Robustece lo anterior, la Jurisprudencia

sustentada por la Primera Sala de nuestro más Alto Tribunal, visible en la página 576, Tomo XXI, abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto refieren:

**"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente".

**III.** Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable, establece:

**"ARTÍCULO 191. LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.**

*Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley..."*

Atento a lo anterior, 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. Ahora bien, **la legitimación 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.

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, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del documento base de la acción para garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones contraídas por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** como acreedor y \*\*\*\*\* como deudor y garante hipotecario, celebrado el veintidós de diciembre de dos mil diecisiete, inscrito en el Instituto de Servicios

Registrales y Catastrales el siete de marzo de dos mil dieciocho; así como con la escritura pública **48,023**, Libro 930 otorgada el tres de octubre de dos mil once, pasado ante la fe del Notario Público número veinticuatro del Distrito Federal, que contiene el Poder general para pleitos y cobranzas otorgado por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** en el que se observa la cláusula Primera, por la que el apoderado legal instituido **\*\*\*\*\*** podrá ejercer las facultades que se le encomiendan de forma individual, conjunta, separada o alternativamente.

Documentales que al ser de carácter indubitadamente público y en virtud que no fueron desvirtuadas por la contraparte por medio de probanza alguna, se les otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos 437 fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, con las que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, por conducto de su Apoderado Legale.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 351, Tomo VII, enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

**"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”.*

**IV.-** En razón de no existir ninguna cuestión incidental, se procede entrar al estudio de la acción principal incoada por la parte actora.

Al efecto, acorde a la acción que se examina, se enuncian las hipótesis legales previstas por la Ley Sustantiva Civil, que establecen:

**"ARTÍCULO 2359.- NOCIÓN LEGAL DE HIPOTECA.-** *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago."*

En tanto el artículo **2367** dispone:

**"ARTÍCULO 2367.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA.-** *Cuando el crédito hipotecario exceda de trescientas veces el salario mínimo diario general vigente en la región, la hipoteca debe otorgarse en escritura pública. Cuando no exceda de esa cantidad, así como en los casos previstos en el último párrafo del artículo 1805 de este Código, podrá otorgarse en escritura privada, ante dos testigos, de la cual se harán tantos ejemplares como sean las partes contratantes."*

En concordancia con los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil en vigor que disponen:

**"ARTÍCULO 623. HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA.** *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..."*

**"ARTÍCULO 624. REQUISITOS DEL JUICIO HIPOTECARIO.** *Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:*

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

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

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

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

Ahora bien, el actor en su escrito de demanda, expuso como hechos, los que se encuentran descritos en el escrito inicial de demanda, mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones.

En la especie, en concepto de la Juzgadora, se reúnen todos y cada uno de los requisitos mencionados para la procedencia del juicio Especial Hipotecario, toda vez que **\*\*\*\*\*** acreditó su carácter de apoderado legal de **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, con la Escritura Pública número **48,023** otorgada el **tres de octubre de dos mil once**, pasada ante la fe del Notario número 24 del Distrito Federal, en la que se le otorgó tal carácter.

Así mismo, exhibió como documento base de la acción, la copia certificada del primer testimonio que contiene el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, suscrito el veintidós de diciembre de dos mil diecisiete, celebrado por **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** en su carácter de acreedor; estableciendo en la Cláusula

**Primera del Capítulo Segundo**, el otorgamiento de crédito, que el **acreditante SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** otorgó al deudor principal y garante hipotecario, ahora demandado \*\*\*\*\* **ROMERO** por el monto de:

**\$4,950,000.00** (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL).

De igual manera, se advierte que el plazo pactado para cubrir el crédito fue de DOSCIENTOS CUARENTA MESES pagos mensuales fijos y consecutivos, con una estipulación de intereses ordinarios del 10.75% anual aplicable en el periodo de incumplimiento, sobre el saldo insoluto del crédito, contabilizados hasta el diecisiete de junio de dos mil dieciocho y que corresponde a las mensualidades de los días diecisiete de febrero, marzo, abril, mayo y junio de dos mil dieciocho, en términos de lo señalado en la cláusula **Décimo Tercera**; de igual forma de las cláusulas **Tercera** y **Décima**, se advierte la facultad del acreedor para el pago de los accesorios que reclama, siendo éstos primas de seguro, gastos de cobranza e I.V.A.

Teniendo la facultad **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, de dar por **vencido de manera anticipada el contrato de referencia**, si el deudor incumplía en otorgar el pago de manera consecutiva, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula **Sexta inciso b)**, del contrato base de la acción.

El demandado\*\*\*\*\* para garantizar el pago del crédito, hipotecó en primer grado el bien inmueble materia de la litis, descrito como inmueble marcado con el número treinta y seis, actualmente ciento uno, de la calzada Espectacular Chulavista, en el Municipio de Cuernavaca, Morelos; con una superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS, CUARENTA Y DOS CENTESIMOS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- En quince metros cincuenta centímetros, con Mariano Muciño.

AL SUR.- En veintidós metros con el licenciado Antonio Correa.

AL ORIENTE.- En diecisiete metros, cincuenta centímetros con calzada Espectacular Chulavista.

AL PONIENTE.- En VEINTINUEVE METROS SESENTA CENTÍMETROS CON EL camino Viejo a San Antón.

Documentos que no fueron impugnados, ni desvirtuados con medio de prueba alguno por la contraparte, y al ser además de carácter indubitablemente público, se les confiere valor probatorio pleno en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Ahora bien, en atención a las disposiciones anteriormente citadas, así como a las constancias procesales existentes en autos, se desprende que además de reunirse los requisitos del artículo **624** del Código Procesal Civil invocado, las partes se obligaron a cumplir íntegramente con todas y cada una de las prestaciones contraídas en el documento

exhibido como base de la presente acción, aceptando expresamente esa responsabilidad.

En ese sentido, las cantidades reclamadas por la parte actora en el capítulo de prestaciones, se encuentran sustentadas además en la certificación de adeudo, suscrito por la contadora pública\*\*\*\*\* , respecto del adeudo con **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, derivado del crédito suscrito el veintidós de diciembre de dos mil diecisiete, otorgado a favor de \*\*\*\*\* en su carácter de deudor y garante hipotecario, en el que constan los adeudos generados respecto del citado crédito establecido en el documento base de la acción, del que se aprecia que el demandada dejó de pagar las amortizaciones a partir del **diecisiete de febrero de dos mil dieciocho**; documental que al no ser desvirtuada por la contraparte por medio de prueba alguno, se le otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor; demostrándose el adeudo generado por la demandada, situación que queda plenamente acreditada con la documental en estudio, máxime que la misma no fue impugnada ni desvirtuada con medio de prueba alguno por la contraparte.

Por su parte, el demandado\*\*\*\*\* no contestó la demanda entablada en su contra no obstante de haber girado oficios de búsqueda y localización de su domicilio, motivo por el que fue debidamente notificado por edictos, tal como se ordenó en auto trece

de febrero de dos mil veinte, sin que se presentara a juicio a defenderse.

En tales consideraciones, se concluye que la parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT** por conducto de su apoderado legal, sí probó sus pretensiones; en consecuencia se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria, y como consecuencia el **vencimiento anticipado** del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre las partes el veintidós de diciembre de dos mil diecisiete; condenándose al demandado\*\*\*\*\* a las siguientes prestaciones:

El pago de la cantidad de **\$4,950,000.00 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **saldo insoluto**.

El pago de la cantidad de **\$210,249.72 (DOSCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 72/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios vencidos** y los que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo, en términos de la cláusula **Décima Tercera** del contrato base, correspondiente a las mensualidades de los días diecisiete de febrero, marzo, abril, mayo y junio del dos mil dieciocho. Previa liquidación que al efecto se formule.

El pago de la cantidad de **\$14,315.15 (CATORCE MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS 15/100 M.N.)** por concepto de **primas de seguro**, en términos de la cláusula **Tercera inciso C)** del contrato base, correspondiente a las mensualidades de los días diecisiete de febrero, marzo, abril, mayo y junio del dos mil dieciocho. Previa liquidación que al efecto se formule.

El pago de la cantidad de **\$1,400.00 (MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **gastos de cobranza**, pactado en la cláusula Tercera inciso B), del contrato base, correspondiente a las mensualidades de los días diecisiete de febrero, marzo, abril, mayo y junio del dos mil dieciocho. Previa liquidación que al efecto se formule.

El pago de la cantidad de **\$224.00 (DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)** por concepto del **Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)** sobre los gastos de cobranza, pactado en la cláusula **Tercera inciso B)**, del contrato base, correspondiente a las mensualidades de los días diecisiete de febrero, marzo, abril, mayo y junio del dos mil dieciocho. Previa liquidación que al efecto se formule.

Se concede al demandado **\*\*\*\*\*** un término de CINCO DÍAS a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que de cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo procédase al

remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con el producto de ello páguese al acreedor.

Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas de la presente instancia por serle adversa esta sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

Notifíquese Personalmente a la parte actora, y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos al demandado \*\*\*\*\*, al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo 592 del Código Procesal civil vigente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 2359 al 2363, 2366, 2367 demás relativos aplicables del Código Civil; 18, 96 Fracción IV, 101, 104, 105, 106, 158, 490,491, 504, 505, 623, 624, 632, 633, 691 y demás aplicables del Código Procesal Civil, ambos para el Estado de Morelos, se:

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía** elegida es la correcta de conformidad con lo expuesto en los Considerandos **I** y **II** de esta sentencia.

**SEGUNDO.-** La parte actora **SCOTIABANK INVERLAT, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, representada por su apoderado legal **\*\*\*\*\***, probó la procedencia de su acción y sus pretensiones, y el demandado **\*\*\*\*\*** no compareció a juicio a defenderse, por lo que se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria.

**TERCERO.-** Se declara **procedente** el ejercicio de la acción real hipotecaria, y como consecuencia el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre las partes el veintidós de diciembre de dos mil diecisiete, en consecuencia,

**CUARTO.-** Se condena al demandado **\*\*\*\*\*** al pago de la cantidad de **\$4,950,000.00 (CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **saldo insoluto**.

**QUINTO.-** Así como al pago de la cantidad de **\$210,249.72 (DOSCIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 72/100 M.N.)** por concepto de **intereses ordinarios vencidos** y los que se sigan venciendo hasta la total solución del adeudo, en términos de la cláusula **Décima Tercera** del contrato base, correspondiente a las mensualidades de los días diecisiete de febrero,

marzo, abril, mayo y junio del dos mil dieciocho. Previa liquidación que al efecto se formule.

**SEXTO.-** Se condena así mismo al pago de la cantidad de **\$14,315.15 (CATORCE MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS 15/100 M.N.)** por concepto de **primas de seguro**, en términos de la cláusula **Tercera inciso C)** del contrato base, correspondiente a las mensualidades de los días diecisiete de febrero, marzo, abril, mayo y junio del dos mil dieciocho. Previa liquidación que al efecto se formule.

**SÉPTIMO.-** Se condena al pago de la cantidad de **\$1,400.00 (MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de **gastos de cobranza**, pactado en la cláusula Tercera inciso B), del contrato base, correspondiente a las mensualidades de los días diecisiete de febrero, marzo, abril, mayo y junio del dos mil dieciocho. Previa liquidación que al efecto se formule.

**OCTAVO.-** Se condena al demandado **\*\*\*\*\*** al pago de gastos y costas de la presente instancia por serle adversa esta sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil en vigor.

**NOVENO.-** Se concede al demandado **\*\*\*\*\*** un término de CINCO DÍAS a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que de cumplimiento voluntario a lo anterior, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con el producto de ello páguese al acreedor.

**DÉCIMO.-** Notifíquese Personalmente a la parte actora, y por Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos al demandado \*\*\*\*\* al haber seguido el juicio en su rebeldía en términos del artículo 592 del Código Procesal civil vigente.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **TANIA MAIDELINE VAZQUEZ BAUTISTA** con quien actúa y da fe.

MEPO/agj