

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

VISTOS, para resolver en definitiva sobre el **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, en contra de *********, en los autos del expediente número **473/2019**, radicado en la Segunda Secretaría; bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado el *quince de noviembre de dos mil diecinueve*, ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, comparecieron ********* en su carácter de Apoderados Legales de *********, promoviendo en la vía Especial Hipotecaria, la acción real hipotecaria, demandando de ********* las siguientes prestaciones:

*“A)Que por sentencia definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, que otorgaron por una parte “*****”, representado por sus Apoderadas Mancomunadas la señorita Licenciada ***** y la señora Licenciada ***** , y por otra parte los señores ***** , que se hizo constar en Escritura Pública Número ***** a los ***** , pasada ante la fe del Licenciado ***** , Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaria número ***** , quien se encuentra con licencia y habilitado en el ejercicio de la función Notarial en esta misma Demarcación, según autorización concedida por el Secretario de Gobierno del Estado, contenida en el oficio número ***** , de fecha *****; Contrato debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Real Electrónico Inmobiliario Número ***** de fecha *****; Documental Pública cuyo PRIMER TESTIMONIO se acompaña a la presente dentro de los ANEXOS de dicha escritura; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la Cláusula Financiera Decima Séptima del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.*

*B) El pago de la cantidad de \$***** (*****) por concepto de Total de saldo de CAPITAL VENCIDO otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la SUERTE PRINCIPAL en el presente juicio, cantidad adeuda a mi poderdante, acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. ***** , con número de cédula profesional ***** , debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaria de Educación Pública,*

Estado de cuenta que en original acompaño a la presente como ANEXO 3; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA 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.

C) El pago de la cantidad de \$*****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados del vencimiento del*****; tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA SEPTIMA 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.

D) El pago de la cantidad de \$***** cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, generados desde el día *****; tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, mas los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA OCTAVA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E) El pago de la cantidad de \$*****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, mas los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA SEXTA del Contrato de Apertura de Credito Simple con interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F)El pago de la cantidad de \$*****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIONES, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, mas los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA FINANCIERA DECIMA PRIMERA del Contrato de Apertura de Credito Simple con Interes y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G)El pago de la cantidad de \$*****cantidad que se reclama por CONCEPTO DE I.V.A. DE COMISIONES, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, mas los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLAUSULA

FINANCIERA DECIMA TERCERA del Contrato de Apertura de Credito Simple con Interes y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

H) Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

I) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine."

Manifestó como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; exhibió los documentos que consideró base de su acción e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2. Radicación de la controversia. Por acuerdo de veinte de noviembre de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a *****, para que en el plazo de cinco días comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra, así también se les requirió a ambas partes para que en el término de tres días designaran perito valuador de su parte; se designó como perito valuador del Juzgado al Arquitecto ***** y, en virtud de que el domicilio de los demandados se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar exhorto al Juez competente del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que por su conducto y en auxilio de las labores de este Juzgado, diera cumplimiento a lo antes ordenado; asimismo, se mandó inscribir la cedula hipotecaria en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; el trece de febrero de dos mil veinte, previo citatorio respectivo, se emplazó y corrió traslado a ***** de la demanda incoada en su contra.

3. Por auto de cuatro de agosto de dos mil veinte, y previa la devolución del exhorto diligenciado, se dio cuenta con la contestación de demanda realizada por *****, en su carácter de parte demandada, en el cual, se desechó el incidente de nulidad de emplazamiento que pretendieron hacer valer y se tuvo por contestada en tiempo y forma la demanda entablada, por opuestas las defensas y excepciones, con las cuales, se ordenó dar vista por el plazo de **TRES DIAS**, a la parte contraria para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; Así también, se previno la reconvenición que hicieron valer, para que en el término de tres días, señalaran la vía en que

pretendían demandar, la cual debía ser compatible con la vía ejercitada e la acción principal y aclarasen la pretensión que hacían valer, ya que no encuadraba dentro de las hipótesis del juicio especial hipotecario.

4.- Por auto de veintiocho de agosto de dos mil veinte, se tuvo al Apoderado Legal de la parte actora, desahogando la vista ordenada en auto de cuatro de agosto de dos mil veinte. Del mismo modo, por acuerdo de dieciocho de septiembre de dos mil veinte, se desecho de plano el recurso de revocación que pretendieron hacer valer los demandados contra el auto de cuatro de agosto de dos mil veinte, por ser improcedente. Mediante acuerdo de uno de octubre de dos mil veinte, se tuvo por perdido el derecho de los demandados para subsanar la prevención que se les hizo a su reconvención, y se desechó la misma, en consecuencia, se señaló día y hora para el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio.

5.- Así las cosas, con fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, se desahogó en el presente juicio la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual, se hizo constar la comparecencia de la Apoderada Legal de la parte actora y la incomparecencia de los demandados, por lo que al no ser posible llegar a un arreglo conciliatorio se depuró el procedimiento y se ordenó aperturar el presente juicio a prueba por un término común de CINCO DÍAS para ambas partes.

6.- Por auto de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora, señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose como pruebas la CONFESIONAL a cargo de los demandados *****, las documentales públicas y privadas marcadas con los números 1 y 2 con las cuales se ordena dar vista por el plazo de TRES DIAS a la parte contraria para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera, así como las INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO mismas que se desahogaron por su propia y especial naturaleza jurídica.

Por auto de veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada para desahogar la vista ordenada por auto de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno.

7.- Con fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno se desahogó la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS y en su parte final, se apertura la etapa de alegatos y se ordenó turnar los autos para resolver para oír sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que ahora se pronuncia al tenor de las siguientes:

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS:

I. **Jurisdicción y competencia.** Este Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 21, 22, y 29** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que a la letra prevén:

“ARTICULO 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.”

“ARTICULO 21.- COMPETENCIA EN EL MOMENTO DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores.”

“ARTICULO 22.- RECONOCIMIENTO DE COMPETENCIA. El Tribunal que reconozca la competencia de otro por providencia expresa, no puede sostener la propia. Si el acto de reconocimiento consiste sólo en la cumplimentación de un exhorto, el tribunal exhortado no estará impedido para sostener su competencia, cuando se trate de conocer del negocio con jurisdicción propia.”

“ARTICULO 29.- COMPETENCIA POR MATERIA. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el dispositivo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

“CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia**

por razón del grado este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

De igual manera, y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34 fracción II** del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos que a la letra dispone:

"ARTICULO 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..."

Lo anterior se determina así, pues del **capítulo de estipulaciones comunes** clausula vigésima séptima del contrato de crédito se advierte que ambas partes convinieron que se someterían a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos; por lo tanto, resulta incuestionable la competencia territorial que asiste para Juzgar este proceso.

II. Análisis de la vía. En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción; análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a 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 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.

Por tanto, se procederá a estudiar 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.**

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, que expone:

Época: Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

*Tipo de Tesis: **Jurisprudencia***

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin

que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente."

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida** por el Apoderado Legal del *********, es la procedente atento a lo dispuesto por los artículos **623** y **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues en ese sentido, el primer precepto legal en cita, dispone:

"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".

Mientras que el numeral 624 siguiente, establece:

"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".

Preceptos legales de los que se deduce que la vía elegida por la parte actora, es la procedente, toda vez que del escrito inicial de demanda, se advierte que pretende el

pago del crédito garantizado mediante hipoteca, en términos del Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción.

III. Legitimación. Previamente, a realizar el estudio del fondo del presente asunto, se debe establecer la legitimación procesal de las partes en el mismo, pues es un presupuesto procesal necesario, el cual estudio la procedencia de la acción que se ejercita, estudio que se encuentra contemplado en los artículos **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia:

Época: Novena Época

Registro: 189294

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XIV, Julio de 2001

Materia(s): Civil, Común

Tesis: VI.2o.C. J/206

Página: 1000

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“ARTICULO 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. *Habrán 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:*

I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito;

II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél;

III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería;

IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercerán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita;

V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños;

VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y,

VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.

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.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al estudio del fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad de los promoventes del juicio Licenciados *****, en su carácter de Apoderados Legales de *****, quienes justificaron su personalidad en juicio a nombre y representación de *****, con la copia certificada el siete de octubre de dos mil diecinueve,

del Testimonio Número *****, pasada ante fe del Notario Público Número ***** de fecha *****, que contiene el poder general y especial que se otorgó a su favor, por lo tanto, se encuentran facultados para promover a nombre de su representante el presente juicio; quienes demandan de *****, las prestaciones que indicaron en su escrito inicial de demanda, para cuyo efecto exhibieron, el **Primer Testimonio de la escritura pública número ***** de *******, pasada ante el Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Notario *****, que contiene el CONTRATO DE COMPRAVENTA otorgado por ***** representada en ese acto por la empresa *****, así como el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado** celebrado por *****, **representada en ese acto por sus Apoderadas Legales mancomunadas y por otro lado los demandados *******, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****, el *****; Documentales con las que se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora *****, por conducto de sus Apoderados Legales para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por el numeral 179 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, que literalmente dice: *“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el quien tiene interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”*; por lo que a las documentales públicas previamente justipreciadas, se le otorga valor y eficacia probatoria en términos de los artículos 437 fracción

II¹, 490² y 491³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Cobra aplicación a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial, Sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en la Tesis: VI.2o.C. J/206, Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 horas, Registro: 2019949, Décima Época del Semanario Judicial de la Federación, que en su rubro y texto es del tenor siguiente:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera

¹ **ARTÍCULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que, en su caso, prevengan las leyes. Por tanto, son documentos públicos: I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas; II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete...”

² **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

³ **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Nota: Por ejecutoria del 9 de enero de 2019, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 171/2018 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que uno de los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes se apartó del criterio en contradicción, al plasmar uno diverso en posterior ejecutoria.

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, al resolver por unanimidad de votos los amparos directos 494/2011, 313/2012, 257/2013 y 205/2016, en sesiones de 31 de octubre de 2011, 26 de julio de 2012, 15 de agosto de 2013 y 6 de enero de 2017, respectivamente, abandona el criterio sostenido en esta tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000.

Esta tesis se republicó el viernes 31 de mayo de 2019 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

III. Defensas y Excepciones. Previo al estudio de fondo de la acción hecha valer por *********, y por metodología jurídica, se procede al estudio y análisis de las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada *********, siendo éstas: **LA NULIDAD DEL CONTRATO, LA FALTA DE**

ACCION Y DERECHO, LA DE PAGO, LA DE FALTA DE PERSONALIDAD Y TODAS AQUELLAS QUE SE DERIVEN DEL ESCRITO DE CONTESTACION.

Siendo necesario precisar que, las excepciones son defensas que los demandados oponen a las reclamaciones hechas por el actor, sin llegar a negar la existencia de los hechos constitutivos de la acción sino alegando hechos impeditivos, extintivos y modificativos que constituyen un obstáculo para el reconocimiento de la pretensión jurídica deducida en la acción; lo que implica que, si la parte demandada negó los hechos constitutivos de la acción, lógica y jurídicamente corresponde a la parte actora la carga de la prueba.

En esa tesitura, respecto de la excepción que hacen valer sobre **nulidad señalada en los artículos 41, 42 y 43 del Código Civil del Estado**, en razón de que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria carece de elementos de validez, ya que se puede advertir el dolo, mala fe y vicios en el establecimiento de INTERESES, y conceptos ocultos, ya que nunca se le permitió ser asistida de un perito en materia de derecho, sobre esta, debe decirse que el documento base de la acción lo constituye el primer testimonio de la escritura pública número *********, de fecha *********, pasada ante la fe del Notario Público número Dos por conducto de su sustituto, que contiene, entre otros, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, la cual tiene valor probatorio en términos del artículo 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, por tanto, al expresar que existe nulidad por las razones expuestas, debe referir circunstancias de modo, tiempo y lugar que permitan a la suscrita, analizar con detalle tal excepción, sin que sea óbice para lo anterior que señale que no se le permitió contar con un abogado al momento de la firma del contrato, o que el contrato celebrado fue realizado con dolo, mala fe y vicios en razón de que se pactaron intereses y conceptos ocultos, puesto que se anexó en un acto jurídico primordial como lo es a su criterio el contrato de compraventa, el contrato hipotecario, engañando a los demandados con la finalidad de obtener la aceptación de su parte de diversas cláusulas contrarias a derecho, por lo que no existe consentimiento alguno de la voluntad del acto jurídico; sin embargo tales argumentaciones no se encuentran respaldadas con la narración de los hechos debidamente suscintados, dado que, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 255 del Código Procesal Civil del Estado, la *defensa o contrapretension*, procede en juicio, aunque no se expresa su nombre, **con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho**

en que se hace consistir la defensa, lo que no sucede así, aunado a que, de acuerdo a la lectura del documento base y sus anexos, se desprende incluso que incluyó la tabla de amortizaciones que debían hacerse durante la vigencia del contrato, y que las partes pactaron de manera expresa y voluntaria los intereses que fueron establecidos en el documento base de la presente acción y que ahora se reclaman, dado que se encuentran incluidos en la citada tabla de amortización anexa y en el contenido del documento base.

Máxime porque entre los parámetros guía establecidos por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para el análisis de la usura se encuentran las tasas de Interés de las Instituciones Bancarias y ello obedece que dicha tasa gozan de la presunción de no ser usureras, esto es así pues conforme al artículo 4 de la Ley para la transparencia y ordenamiento de los servicios financieros, el Banco México tiene el deber de vigilar los créditos que ofrecen las Instituciones bancarias al Público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables.

Sirviendo de sustento la siguiente tesis aislada emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro digital: 2012978
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materia(s): Constitucional, Civil
Tesis: 1a. CCLII/2016 (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 916
Tipo: Aislada

USURA. LAS TASAS DE INTERÉS DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, GOZAN DE LA PRESUNCIÓN DE NO SER USURARIAS. De conformidad con los párrafos sexto y séptimo del artículo 28 de la Constitución Federal, el Banco de México constituye el banco central nacional que procura y fortalece la estabilidad y desarrollo económico del país; organismo que cuenta con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo la efectividad de su normativa y proveer su observancia, especialmente por lo que hace a las operaciones relativas al mercado del crédito que se ofrece al público en general, en tanto la Constitución expresamente le confiere al Banco de México la tarea de regular, en los

términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a otras autoridades competentes, los cambios, así como la intermediación de los servicios financieros. Y en términos de las leyes que regulan la transparencia de los servicios financieros, también el Banco de México vigila que los créditos que ofrecen las instituciones bancarias al público en general se otorguen en condiciones accesibles y razonables; de ahí que las tasas de interés ofrecidas en los créditos operados por las instituciones bancarias gozan de una presunción de no ser excesivas ni usurarias de acuerdo a como lo proscribire el numeral 21.3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

En consecuencia, se declara **improcedente** dicha excepción.

Respecto a la excepción que hace valer sobre la **falta de acción y derecho y la de pago**, debe decirse que las mismas son **improcedentes**, toda vez que no constituyen propiamente una excepción, sino la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, ya que descansa propiamente en la ausencia de todos y cada uno de los elementos necesarios para la procedencia de la acción misma, por lo que se requiere del estudio conjunto de las pruebas ofrecidas tanto por el actor como demandada, consecuentemente, deberá estarse al resultado final del presente asunto.

Respecto a la excepción de **falta de personalidad de la parte actora**, al referir que los apoderados legales de la parte actora no están facultados para adquirir derechos, contraer obligaciones y celebrar actos jurídicos en general, al referir que las Apoderadas mancomunadas que intervinieron en el documento base de la acción, no se encontraban facultadas para intervenir en dicho acto jurídico, lo que deviene en que es inexistente en el mismo, debe decirse que la misma deviene **improcedente**, dado que, como consta en el documento basal, las firmantes en representación de la parte actora *********, acreditaron ante el Fedatario Público número Dos, la personalidad con la que se ostentaron, como consta en el anexo H del primer testimonio de la escritura base de la acción determinada en líneas que anteceden, certificación realizada por el Aspirante a Notario, y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal,

habilitado en el ejercicio de la función notarial, certificación de fecha veinticinco de mayo de dos mil once, por tanto, tal excepción es improcedente, dado que no se encuentra robustecido su dicho con documental alguna, en la cual conste que las personas que signaron el documento basal a nombre de la parte actora, no tenían facultades para ello en el momento de la celebración del contrato.

Por lo que hace a la excepción y defensa que hace consistir en **aquellas defensas y excepciones que se deriven de nuestro escrito de contestación**, debe decirse que, atendiendo a lo que dispone el artículo 255 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, del mismo se desprende que se deberán hacer valer estas cuando se determine con claridad y precisión el hecho en que consiste la defensa que se pretende hacer valer; y del estudio de su escrito de contestación de la demanda, en el cual hace valer sus defensas y excepciones, no se desprende que existan otras defensas y excepciones que deban analizarse, por lo cual, esta resulta **improcedente**.

IV. Estudio de la acción principal. Una vez analizadas las defensas y excepciones hechas valer por los demandados, y al no existir cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada por *********, por conducto de sus Apoderados Legales, quien demanda de *********, las prestaciones previamente citadas.

En el presente caso, para acreditar la acción, la parte actora **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por medio de sus apoderados Legales, exhibieron como documento base, el **primer testimonio de la escritura pública número ***** (doscientos treinta y nueve mil seiscientos ochenta y nueve)**, de *********, pasado ante la fe del Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Notario Público número Dos, y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, mismo que contiene por un lado, CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado entre *********, a través de su Representante Legal como vendedora, y, los señores *********, como compradores; y por otro lado, el CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR y GRADO, otorgado por ********* y por otro lado, los demandados *********, en su carácter de **acreditados**, escritura pública debidamente registrada con fecha *********, bajo el número de folio electrónico

inmobiliario *****, hasta por la cantidad de **\$646,850.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, garantía hipotecaria constituida en primer lugar y grado a favor de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**; asimismo *****, en su carácter de Apoderados Legales de *****, justificaron su personalidad en juicio a nombre y representación de la actora, con la copia certificada del Testimonio Número *****, de fecha *****, celebrado ante la fe del Notario Público número Cuarenta y cuatro, de Huixquilucan, Estado de México, pasada ante fe del Notario Público Número ***** de fecha *****, que contiene el poder general y especial que se otorgó a su favor, certificación realizada el siete de octubre de dos mil diecinueve, realizada por el Notario número Treinta y tres de la Ciudad de Mexico, antes Distrito Federal; Documentales a las cuales, no obstante que la parte demandada la objetó en términos generales, se les confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud que, contrario a lo aseverado por el la demandada, con las mismas se evidencia el derecho que tiene la parte actora de reclamarlo, y como se estableció en el considerando III de la presente sentencia, también el derecho que tiene para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, al quedar demostrada la legitimación procesal activa de la parte actora *****, para interponer la demanda; así como la legitimación procesal pasiva de *****.

Por otra parte, la parte actor presentó el estado de cuenta certificado por el Licenciado Rafel Francisco Treviño Ramírez, con Cédula Profesional *****, contador facultado por *****, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, en el cual consta el desglose de los movimientos que integran el saldo conforme al esquema financiero pactado con dicha institución, actualizado al dieciocho de octubre de dos mil diecinueve. Estado de cuenta certificado que, contrario a lo aseverado por la parte demandada, reúne los requisitos a que se refiere el artículo 68 de la Ley General de Instituciones de Crédito, ya que hace referencia a la fecha de emisión, número de crédito, monto vencido, cantidad del crédito, fecha de emisión y de corte, en tal virtud se le concede valor y eficacia probatoria.

Del mismo modo, para acreditar su acción, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de *****, quien en el desahogo de la audiencia de pruebas y

alegatos que tuvo verificativo el veintiuno de junio de dos mil veintiuno en la cual, **ANDRES ALARCON PADILLA, fictamente confeso** respecto de las posiciones calificadas de legales; a lo que aquí interesa lo siguiente:

"Que solicito un crédito a BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE; Que usted y BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado; Que firmo de conformidad todas las cláusulas del contrato celebrado con BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE; Que el importe del capital de crédito fue por la cantidad de \$646,850.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.; Que por lo que corresponde a la cláusula primera se estableció que dentro del importe de crédito no estarían comprendidos los intereses, comisiones y gastos; que de acuerdo a la cláusula Primera del mencionado contrato el destino del crédito fue para la adquisición del bien inmueble: lote número once, del régimen de propiedad en condominio en lotes de terreno con destino habitacional y comercial denominado "Villa Bonita", constituido sobre el bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la Calle Vicente Guerrero número Dos, Letra "A", colonia Centro cabecera municipal del municipio de Ayala, Morelos; Que el plazo para el pago del crédito inició el día diecinueve del mes de agosto del año dos mil once; Que el plazo para pagar el crédito terminaría el día tres de septiembre del año dos mil veintiséis; Que en la cláusula séptima del contrato usted se obligó a pagar al banco, intereses ordinarios; Que en la cláusula Octava usted se obligó a pagar al banco intereses moratorios sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y que no sea pagada; Que en la cláusula Octava se pactó que los intereses moratorios serian pagados al día siguiente de la fecha del vencimiento del tercer pago mensual; Que en la cláusula Décimo Sexta usted se obligó a pagar al banco prima de seguros sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y que no sea pagada; Que en la cláusula Decima Primera usted se obligó a pagar al banco comisiones sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y no sea pagada; Que en la cláusula décima tercera usted se obligó a pagar al banco IVA de Comisiones sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y que no sea pagada; Que en la cláusula Decimo Primera se pactó que usted se obligó a pagar al banco una cantidad por la apertura del crédito; Que en la cláusula décimo primera se pactó que la comisión por la apertura del crédito otorgado seria del 1.10% uno punto diez por ciento; Que en la cláusula Sexta se obligó a contratar un seguro de vida con las

coberturas de muerte, invalidez total y permanente, por el importe del monto inicial del crédito; Que para efecto de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por usted se constituyó hipoteca especial y expresa sobre el siguiente bien inmueble: lote número once, del régimen de propiedad en condominio en lotes de terreno con destino habitacional y comercial denominado "Villa Bonita", constituido sobre el bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la calle Vicente Guerrero número Dos Letra "A", colonia Centro cabecera municipal del municipio de Ayala, Morelos; Que en la cláusula decima séptima se estipulo que la parte acreditante podría dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago del crédito cuando la parte acreditada faltare al puntual cumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas; Que en términos de la cláusula Vigésima Séptima del contrato de apertura de crédito se estipulo que las partes convienen que son competentes los Tribunales del fuero común de la ciudad de Cuernavaca, Morelos para conocer de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación y ejecución de este contrato; Que usted firmó de conformidad todas y cada una de las clausulas (TRIGESIMA PRIMERA) que se encuentran insertas en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado; Que usted ha sido omiso con el cumplimiento de todas y cada de las clausulas estipuladas en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado; Que el último pago que realizo a mi hoy representada fue el tres de mayo de dos mil diecinueve; Que usted a la fecha adeuda a la parte actora el concepto de intereses moratorios; Que usted actualmente tiene en posesión el bien inmueble otorgado en garantía ubicado en: lote número once, del régimen de propiedad en condominio en Lotes de Terreno con destino habitacional y comercial denominado "Villa Bonita", constituido sobre el bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la calle Vicente Guerrero número Dos Letra "A", colonia Centro cabecera municipal del municipio de Ayala, Morelos...".

Así como la prueba **CONFESIONAL** a cargo de **NORMA EDITH BRITO ROQUE**, quien de igual modo, en la audiencia de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, quien **fictamente** confesó que:

"Que solicito un crédito a BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE; Que usted y BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado; Que firmo de conformidad todas las cláusulas del

contrato celebrado con BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE; Que el importe del capital de crédito fue por la cantidad de \$646,850.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.; Que por lo que corresponde a la cláusula primera se estableció que dentro del importe de crédito no estarían comprendidos los intereses, comisiones y gastos; que de acuerdo a la cláusula Primera del mencionado contrato el destino del crédito fue para la adquisición del bien inmueble: lote número once, del régimen de propiedad en condominio en lotes de terreno con destino habitacional y comercial denominado "Villa Bonita", constituido sobre el bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la Calle Vicente Guerrero número Dos, Letra "A", colonia Centro cabecera municipal del municipio de Ayala, Morelos; Que el plazo para el pago del crédito inició el día diecinueve del mes de agosto del año dos mil once; Que el plazo para pagar el crédito terminaría el día tres de septiembre del año dos mil veintiséis; Que en la cláusula séptima del contrato usted se obligó a pagar al banco, intereses ordinarios; Que en la cláusula Octava usted se obligó a pagar al banco intereses moratorios sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y que no sea pagada; Que en la cláusula Octava se pactó que los intereses moratorios serian pagados al día siguiente de la fecha del vencimiento del tercer pago mensual; Que en la cláusula Decima Sexta usted se obligó a pagar al banco prima de seguros sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y que no sea pagada; Que en la cláusula Decima Primera usted se obligó a pagar al banco comisiones sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y no sea pagada; Que en la cláusula décima tercera usted se obligó a pagar al banco IVA de Comisiones sobre la suma que estuviere obligada a cubrir y que no sea pagada; **Que en la cláusula Decimo Primera se pactó que usted se obligó a pagar al banco una cantidad por la apertura del crédito;** Que en la cláusula décimo primera se pactó que la comisión por la apertura del crédito otorgado seria del 1.10% uno punto diez por ciento; Que en la cláusula Sexta se obligó a contratar un seguro de vida con las cubiertas de muerte, invalidez total y permanente, por el importe del monto inicial del crédito; Que para efecto de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por usted se constituyó hipoteca especial y expresa sobre el siguiente bien inmueble: lote número once, del régimen de propiedad en condominio en lotes de terreno con destino habitacional y comercial denominado "Villa Bonita", constituido sobre el bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la calle Vicente Guerrero número Dos Letra "A", colonia Centro cabecera municipal del municipio de Ayala, Morelos; Que en la cláusula decima séptima se estipulo que la parte acreditante podría

dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago del crédito cuando la parte acreditada faltare al puntual cumplimiento de alguna de las obligaciones contraídas; Que en términos de la cláusula Vigésima Séptima del contrato de apertura de crédito se estipulo que las partes convienen que son competentes los Tribunales del fuero común de la ciudad de Cuernavaca, Morelos para conocer de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación y ejecución de este contrato; Que usted firmó de conformidad todas y cada una de las clausulas (TRIGESIMA PRIMERA) que se encuentran insertas en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado; Que usted ha sido omiso con el cumplimiento de todas y cada de las clausulas estipuladas en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado; Que el último pago que realizo a mi hoy representada fue el tres de mayo de dos mil diecinueve; Que usted a la fecha adeuda a la parte actora el concepto de intereses moratorios; Que usted actualmente tiene en posesión el bien inmueble otorgado en garantía ubicado en: lote número once, del régimen de propiedad en condominio en Lotes de Terreno con destino habitacional y comercial denominado "Villa Bonita", constituido sobre el bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la calle Vicente Guerrero número Dos Letra "A", colonia Centro cabecera municipal del municipio de Ayala, Morelos..."

Confesionales a las cuales se les otorga pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, de las cuales se desprende que los demandados, solicitaron un crédito a la parte actora celebrando un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, firmando el demandado de conformidad todas las cláusulas del contrato celebrado con la parte actora, que el importe del capital del crédito fue por la cantidad de \$646,850.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), cuyo destino del crédito lo era la adquisición del bien inmueble identificado como lote número once, del régimen de propiedad en condominio en Lotes de Terreno con destino habitacional y comercial denominado "Villa Bonita", constituido sobre el bien inmueble identificado como predio urbano ubicado en la calle Vicente Guerrero número Dos Letra "A", colonia Centro cabecera municipal del municipio de Ayala, Morelos; sin que dicha cantidad comprendiera los intereses comisiones ni gastos, así como el inicio y fin del plazo, y la obligación de pagar intereses moratorios y ordinarios, entre otras, de acuerdo a las posiciones previamente calificadas

de legales.

Finalmente, la acción de la parte actora se robustece con la prueba **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto legal y humana, e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, las que favorecen los intereses de la parte actora, tomando en consideración que se debe apreciar a partir de un hecho acreditado, lo cual, desde luego, acontece en el presente asunto, pues de las constancias que integran el presente asunto, ha quedado acreditada la acción intentada, así como el incumplimiento de las obligaciones por la parte demandada, conforme el documento base de la acción, es decir, el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar y grado, quedando así plenamente acreditada su acción ejercitada; además de que dichas probanzas se desahogan por su propia y especial naturaleza; y, éstas de ninguna manera alguna beneficia a los intereses de la parte demandada.

Tiene apoyo a lo anterior la siguiente Tesis con número de Registro 180820, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Instancia Tribunales Colegiados, Tomo XX, agosto de 2004, Materia Civil, identificada bajo el número de tesis VI.2º.C389 C, visible en la página 1657, del rubro y texto siguiente:

“PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. PARA ESTABLECERLA ES IMPRESCINDIBLE QUE LA INFERENCIA JUDICIAL SE REALICE A PARTIR DE UN HECHO PLENAMENTE ACREDITADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece: "Presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.". En tales condiciones, para establecer una presunción, en este caso humana, por provenir del juzgador y no de la ley, es imprescindible que la inferencia judicial se realice a partir de un hecho plenamente acreditado y no de la misma presunción, pues hacerlo, claramente invierte el orden lógico en que la norma transcrita está redactada. Dicho en otras

palabras, la ley señala que la presunción nace de un hecho probado y no que un hecho no probado nace de la presunción, lo cual es entendible, porque de otro modo se caería en el extremo de estimar como ciertos hechos conceptuados únicamente en el intelecto del Juez, lo que evidentemente resulta incompatible con la pretensión de búsqueda de la verdad real consignada en el artículo 443 de la legislación procesal invocada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 174/2004. José Antonio Ramírez y Ortega. 28 de mayo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea."

Al respecto, es de precisarse, que es procedente dicha acción, de acuerdo a lo que disponen los numerales **623** y **624** del Código Procesal Civil que literalmente presuponen:

"ARTÍCULO 623.- 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."

"ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el

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

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos **2359, 2360, 2362, 2366** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que expresan literalmente;

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

“ARTÍCULO 2360.- SUJECCIÓN AL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA. *Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.”*

“ARTÍCULO 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. *La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.*

“ARTÍCULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA. *La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria.”*

Sin que pase inadvertido para la suscrita juzgadora, que la parte demandada *********, conforme la **certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos en el auto de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno**, no ofrecieron medios de prueba alguno, ni ratificaron los señalados en el escrito de contestación de demanda, por lo que, a la fecha del desahogo de la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se encontraba **PRECLUIDO** su derecho para ofrecer y desahogar pruebas de su parte, por lo que no existen pruebas que analizar en la etapa resolutive.

Ahora bien, precisados los requisitos del Juicio Especial Hipotecario que establece el artículo 624 del

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se advierte que se encuentran acreditados en autos, esto es, el crédito que se reclama en este juicio consta en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, documento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y de conformidad en la **CLÁUSULA PRIMERA del CAPITULO TERCERO** de cláusulas financieras, se otorgó a la acreditada un crédito de hasta la cantidad de **\$646,850.00 (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, obligándose el cliente a destinar las cantidades que disponga del Crédito para la adquisición del inmueble; dentro de cuyo contenido no quedaban comprendidos los intereses, comisiones, gastos y accesorios que debía de cubrir el acreditado por la utilización del crédito, los cuales serían pagaderos en los términos establecidos en el contrato basal.

Así mismo, en la cláusula FINANCIERA **SEXTA**, del contrato base de la presente acción se estableció que la parte demandada se obliga a pagar en el domicilio del actor, el importe del crédito, sus respectivos intereses y accesorios, mismos que se encuentran especificados en las cláusulas **SÉPTIMA, OCTAVA Y DÉCIMA PRIMERA DEL CAPITULO TERCERO DE LAS CLÁUSULAS FINANCIERAS DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR Y GRADO**, base de la presente acción.

En atención a las consideraciones antes expuestas, así como del conjunto de las probanzas reseñadas y al haberse cumplido con la exigencia de los preceptos legales que se han transcrito en el considerando cuarto de esta sentencia, se llega a la conclusión que la parte actora probó su acción y la parte demandada no acreditó sus defensas y excepciones; y, en términos de lo preceptuado por el numeral 384 del Código Procesal Civil que establece que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba en relación con el dispositivo 386 del mismo ordenamiento legal en cita el cual prevé que 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, y al no cumplir la parte demandada con los pagos pactados en dicho documento, le asiste el derecho para promover el presente juicio, en consecuencia, se llega a la conclusión de que la parte

actora *****, probó su acción hipotecaria, y el demandado no cumplió con los pagos pactados en dicho documento, le asiste el derecho a la actora para promover el presente juicio, en consecuencia; se encuentra debidamente probada la pretensión hipotecaria ejercitada en el presente juicio de conformidad con lo que establece el artículo **1700** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que literalmente expresa: “(...) Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas (...)”; así las cosas y atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, en términos precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiéndose estar al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

En ese orden, y en términos del documento base de la acción; **Se declara el vencimiento anticipado** del plazo pactado en el contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecaria en primer lugar y grado, que se hizo constar en escritura pública número ***** de *****, pasada ante el Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Notario *****, celebrado por *****, **representada en ese acto por sus Apoderadas Legales mancomunadas y por otro lado los demandados *******, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número *****, el *****; de conformidad con lo establecido en la **Cláusula Décima Séptima del Capítulo Tercero** del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

Se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$483, 930.48 (*****)**, por concepto de **Saldo de Capital Vencido** del crédito otorgado por la demandante, por lo que en consecuencia constituye la **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a la actora desde el día tres de junio de dos mil diecinueve, atenta al Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, **C.P. *******.

Se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la

cantidad de **\$19,081.37 (DIECINUEVE MIL OCHENTA Y UN PESOS 37/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del vencimiento del tres de junio de dos mil diecinueve al tres de octubre de dos mil diecinueve, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA CAPITULO TERCERO** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

Se condena a *********, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$*******, por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados del día posterior al vencimiento anticipado, es decir, cuatro de septiembre de dos mil diecinueve y hasta el día tres de octubre de dos mil diecinueve, tal como quedó demostrado con el estado de cuenta certificado, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA DEL CAPITULO TERCERO** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

Se condena a *********, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$*******, por **CONCEPTO DE COMISIONES** generados desde el día tres de junio de dos mil diecinueve, tal como quedó demostrado con el estado de cuenta certificado, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA CAPITULO TERCERO**, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

Se condena a *********, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$******* por **CONCEPTO DE I.V.A. DE COMISIONES** generados desde el día tres de junio de dos mil diecinueve, tal como quedó demostrado con el estado de cuenta certificado, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación a la que se condena en términos de lo pactado en la **CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA TERCERA CAPITULO TERCERO**, del

Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado; previa liquidación que al efecto se formule.

Sin que pase por inadvertido para esta autoridad, que si bien es cierto, del contrato base de la acción se estipuló lo relativo al pago de **seguros del crédito** correspondiente específicamente en la cláusula **DÉCIMO SEXTA**, del contrato base de la presente acción; que el demandado se obligaba a contratar a partir de la fecha de la firma del contrato y hasta la fecha de terminación del mismo, un seguro de cobertura de vida, daños, y de contenidos, debiéndolo mantener vigente hasta la fecha de terminación del contrato, o en la fecha que se termine o liquide de forma anticipada; en el cual el cliente y/o demandado facultó a *********, para que dicha institución bancaria actora, contratase a su nombre y cuenta los mencionados seguros con la compañía aseguradora determinada en la caratula, cierto también lo es, que la parte actora, ninguna prueba ofreció para acreditar la acusación de dicho concepto que se reclama en pago, al efecto cabe precisar que en términos de lo dispuesto por el dispositivo 386 del Ordenamiento en cita los hechos son materia de prueba y quien a firma está obligado a justificarlos, sin que en el presente caso baste el pacto realizado por las partes respecto de esta obligación, ni la posición desahogada en la confesional ficta a cargo de los demandados, en virtud de que el banco facultado para tomar un seguro debe demostrar ante la Autoridad Judicial, que efectivamente en cumplimiento de las cláusulas en que se hacen referencia a dicha facultad celebró el contrato de seguro a que estuvo obligado, presentar recibos de pago conducentes para que la suscrita en atención a dichas documentales pudiera condenar a la parte contraria sobre un hecho cierto, consecuentemente al no haberse hecho **se absuelve al demandado de esta pretensión marcada con el inciso E)**, en virtud de que no obra en actuaciones probanzas que acrediten que la parte actora haya cubierto dicha obligación.

En virtud de que la presente resolución es adversa a los codemandados *********, se le condena al pago de gastos y costas de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos 158 y 159 fracción III de la Ley Adjetiva Civil que disponen lo siguiente.

“ARTÍCULO 158.- *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas*

serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia...”

“ARTÍCULO 159.- *Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;”*

Atenta a lo anterior se concede a la parte demandada *********, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realice de manera voluntaria, el pago de las cantidades a que fue condenada, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá en ejecución de la presente sentencia, al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Sirven de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales, que en su rubro y texto son de la literalidad siguiente:

*Época: Octava Época
Registro: 222383
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo VII, Junio de 1991
Materia(s): Civil
Tesis: VIII.1o. J/2
Página: 171*

“VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. PLAZO CUMPLIDO PUEDE PACTARSE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA). *Conforme al contenido del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Coahuila, para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga sumariamente, es requisito indispensable que el*

crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien que deba anticiparse conforme a lo prevenido por los artículos 1853 y 2799 del Código Civil de la propia entidad federativa, estableciendo además estos últimos dispositivos, diversos supuestos en que se tiene al deudor por perdido su derecho a utilizar el plazo y el término para el ejercicio de la acción hipotecaria; preceptos que en modo alguno impiden que las partes puedan ejercitar la vía sumaria cuando éstos convengan diversos supuestos de vencimiento anticipado, variando el plazo originalmente pactado, siendo uno de ellos la falta de pago de dos o más mensualidades y la estipulación de la renuncia al plazo de veinte años originalmente pactado; en atención a los principios que rigen en materia civil de que la voluntad de las partes es la máxima ley en los contratos; y además de que cada quien se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sujetándose no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, el uso o la ley, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1693 y 1729 del Código Civil para el Estado de Coahuila.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 375/90. Bancomer, S.N.C. 21 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Arroyo Montero. Secretario: Homero Fernando Reed Ornelas.

Amparo en revisión 449/90. Bancomer, S.N.C. 21 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Arroyo Montero. Secretario: Homero Fernando Reed Ornelas.

Amparo en revisión 320/90. Bancomer, S.N.C. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rogelio Sánchez Alcáuter. Secretaria: Martha Guadalupe Ortiz Polanco.

Amparo en revisión 598/90. Bancomer, S.N.C. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rogelio Sánchez Alcáuter. Secretario: Roberto Rodríguez Soto."

Amparo en revisión 322/90. Bancomer, S.N.C. 7 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ismael Castellanos Rodríguez. Secretario: Marco Antonio Arredondo Elías.

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

Época: Novena Época

Registro: 192809
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo X, Diciembre de 1999
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 80/99
Página: 140

“VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONSTE EN ESCRITURAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS. Siendo la ley especial aplicable el Código de Procedimientos Civiles de cada Estado para la interposición del juicio hipotecario y no la Ley de Instituciones de Crédito que sólo establece la forma de constituirse, es requisito indispensable cuando se trata de pago o prelación, que la forma en que se deben de presentar los contratos de crédito refaccionario, de habilitación o avío para la procedencia de la vía, deba ser en escrituras debidamente registradas, conforme lo determina el código adjetivo civil y la obligación de que consten en escrituras públicas, dependerá de la ley sustantiva civil de cada Estado cuando así lo determine, salvo cuando se entable pleito entre las que contrataron la hipoteca.

Contradicción de tesis 9/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Primer y Segundo Tribunales Colegiados, ambos del Décimo Quinto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de octubre de 1999. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Jesús Enrique Flores González.

Tesis de jurisprudencia 80/99. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Época: Novena Época
Registro: 202658
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo III, Abril de 1996
Materia(s): Civil
Tesis: XIX.2o.11 C
Página: 390

“ESTADOS DE CUENTA. CERTIFICACIÓN POR

CONTADOR FACULTADO. ARTICULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. De una correcta interpretación del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito se desprende que la certificación de los estados de cuenta debe ser hecha por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, ya que dicha certificación tiene el carácter de título ejecutivo, por lo que no cualquier empleado o funcionario bancario puede extenderla, sino solamente aquel que esté legalmente autorizado para ello, dadas sus aptitudes y confianza, que deposite en él la institución para que confirme el estado de cuenta del acreedor. De ahí que la institución de crédito debe de exhibir, en el juicio natural, el nombramiento del contador que expide la certificación para acreditar la personalidad y facultades otorgadas a éste, pues sus funciones y facultades son de carácter especializado y requieren la comprobación de dicho requisito; por lo que de no hacerlo, dicho título de crédito no tendrá el carácter de ejecutivo en términos de lo dispuesto por el mencionado precepto de la Ley de Instituciones de Crédito.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 260/95. Manira Ale Saade Castro y Feres Ale Saade Castro. 24 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Olga Iliana Saldaña Durán. Secretario: Jesús Martínez Vanoye.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 59/96 resuelta por la Primera Sala, de la que derivó la tesis 1a./J. 10/97, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, marzo de 1997, página 277, con el rubro: "CONTADOR PÚBLICO DE INSTITUCIÓN DE CRÉDITO, EL ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL, HARÁ FE, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO, SIN NECESIDAD DE NINGÚN OTRO REQUISITO (ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO)."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 99, 101, 104 y 105 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es **competente** para conocer y fallar el presente asunto y la **vía** elegida es la correcta, de conformidad con lo expuesto en el considerando I y II de esta resolución.

SEGUNDO. Se declara procedente la acción ejercida en la **vía Especial Hipotecaria**, próvida por *********, por

conducto de sus apoderados legales, en contra de ***** , en su carácter de **ACREDITADOS Y/O GARANTES HIPOTECARIOS**; en consecuencia:

TERCERO. Se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que se hizo constar en escritura pública número ***** de ***** , pasada ante el Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Notario ***** , celebrado por ***** , **representada en ese acto por sus Apoderadas Legales mancomunadas y por otro lado los demandados ******* , misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico número ***** , el ***** .

CUARTO. Se **CONDENA** a ***** , a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$483, 930.48 (*****)**, por **concepto de Saldo de Capital Vencido** del crédito otorgado por la demandante, como **SUERTE PRINCIPAL** en el presente juicio, cantidad adeudada a la actora desde el día tres de junio de dos mil diecinueve, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

QUINTO. Se **condena** a ***** , a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$19,081.37 (DIECINUEVE MIL OCHENTA Y UN PESOS 37/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS**, generados a partir del vencimiento del tres de junio de dos mil diecinueve al tres de octubre de dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

SEXTO. Se **condena** a ***** , a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de **\$*******, por **CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS**, generados del día posterior al vencimiento anticipado, es decir, cuatro de septiembre de dos mil diecinueve y hasta el día tres de octubre de dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

SÉPTIMO. Se **condena** a ***** , a pagar a **BANCO**

MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE, la cantidad de \$*****, por **CONCEPTO DE COMISIONES** generados desde el día tres de junio de dos mil diecinueve, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

OCTAVO. Se condena a *****, a pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE**, la cantidad de \$***** por **CONCEPTO DE I.V.A. DE COMISIONES** generados desde el día tres de junio de dos mil diecinueve, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, previa liquidación que al efecto se formule.

NOVENO. Se absuelve a *****, de la pretensión marcada con el inciso E), en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

DÉCIMO PRIMERO. En virtud de que la presente resolución es adversa a los demandados *****, se condena al pago de gastos y costas generados en de esta Primera Instancia.

DÉCIMO SEGUNDO. Se concede a la parte demandada *****, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que realice de manera voluntaria, el pago de las cantidades a que fue condenado, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá en ejecución forzosa de la sentencia, al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos representen.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, **en definitiva**, lo resolvió y firma, la **Licenciada ANA GABRIELA ROGEL OLVERA** Juez del Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **VIRIDIANA SOLÓRZANO FLORES**, con quien legalmente actúa y quien da fe.