



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; dos de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva, los autos del expediente número **144/2020**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por ***** en su calidad de cesionaria de ***** , a su vez cesionaria del ***** contra ***** , **en su carácter de acreditado y ***** en su carácter de coacreditada**, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

Antecedentes. Del escrito inicial y demás constancias que obran en el juicio en estudio, se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día dieciocho de agosto de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, registrado con el número de folio **520**, y cuenta **182**, suscrito por ***** , en su calidad de cesionaria de ***** , a su vez cesionaria del ***** , demandó en la vía Especial Hipotecaria de ***** , en su carácter de deudor acreditado y garante hipotecario y ***** , en su carácter de cónyuge y coacreditada, las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si se insertaran a la letra en obvio de repeticiones innecesarias; expusieron como hechos los visibles a fojas cuatro a la seis, y exhibieron los documentos en los que basarán su acción descritos en la papeleta de la oficialía de partes de este juzgado, e invocaron los preceptos legales que consideran aplicables al presente juicio.

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

2.- Admisión.- Mediante auto dictado el veintiuno de agosto de dos mil veinte, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, y se le hiciera saber que queda la finca hipotecada en depósito judicial; por otra parte, se tuvo por designado como perito valuador del Juzgado a *****, a quien se le ordenó hacer saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido en su favor, y se le requirió a las partes actora y demandada designaran perito valuador de su parte decretándose apercibimiento de ley en caso de incumplimiento.

3.- Emplazamiento.- El diez de diciembre del dos mil veinte, mediante exhorto se practicó el emplazamiento a los demandados *****, y *****, por conducto de la actuario adscrita a este juzgado, y con las formalidades establecidas en la Ley.

4.- Declaración Rebeldía.- Por medio de auto dictado el veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, previa la certificación secretarial correspondiente, se tuvo por precluido el derecho de la parte demandada en el presente juicio *****, y *****, para contestar la demanda instaurada en su contra, al no haberla contestado dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto, teniéndole por perdido su derecho para ello, y se ordenó practicarle las subsecuentes notificaciones incluso las personales por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; en el mismo auto, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se emite al tenor del siguiente:

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

I.- Competencia y vía.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, al respecto el artículo **18, 21, 23, 25, 29 y 34** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en su orden establecen:

"...Artículo 18.- 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 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..."

"...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..."

"...ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I (...)

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.."

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

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **primera** del apartado relativo a **ESTIPULACIONES COMUNES** del Contrato de Apertura de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, en el que las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del juicio, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

“...PRIMERA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a las leyes y Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del presente contrato...”

Por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competente en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía **especial hipotecaria**, como se actualiza en el presente juicio, con el crédito base



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

de la acción contenido en la escritura número *****, de fecha *****, tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:

“...ARTICULO 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...”

II.- Personalidad.- La personalidad de ***** en su calidad de cesionaria de *****, a su vez cesionaria del *****, se acredita con la copia certificada de la escritura pública número *****, en la que consta el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y derechos derivados de los mismos, celebrado entre ***** y la señora *****, contenido en la cláusula segunda de la cesión en comento visible de la foja 8-16 de los presentes autos y que quedó inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos mediante boleta de inscripción folio electrónico *****; la cual deriva del crédito hipotecario que consta en la escritura pública *****, de fecha ***** celebrado entre *****, y *****, en su carácter de deudor acreditado y garante hipotecario y *****; documento que es exhibido en copia certificada y al reunir los requisitos del artículo **437 fracción I** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil. Corrobora lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen

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

“DOCUMENTOS PÚBLICOS, CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIO.- Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena...”. Quinta Época.- Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José.- Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194...”

III.-Legitimación procesal. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la *legitimación procesal* de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“...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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

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....”.

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra 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; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de

la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.” Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio...”

Bajo ese contexto, tenemos que la *legitimación procesal activa y pasiva* de las partes se encuentra acreditada en actuaciones con la Escritura Pública número ***** de fecha ***** , a cargo del Licenciado ***** , adscrito y actuando en sustitución y en el Protocolo a cargo del señor Licenciado *****; documental que contiene entre otros actos jurídicos el **otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte el ***** , por conducto de su apoderado legal, y los hoy demandados ***** y *****; documento que fue exhibido en copia certificada del **primer testimonio**, que al reunir los requisitos del artículo **437** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, conforme al artículo **491** de dicha ley, el cual tiene eficacia para tener por acreditado el contrato de apertura de crédito hipotecaria celebrado el tres de diciembre de mil novecientos noventa y seis, y que fue materia de cesión onerosa de derechos litigiosos entre el ***** , y ***** mediante instrumento número ***** , pasada ante la fe del Licenciado ***** , mismos derechos litigiosos que a su vez que fueron materia de cesión onerosa de derechos litigiosos a favor de ***** que consta en la copia certificada de la escritura pública número ***** , en la que consta el contrato de cesión



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

onerosa de derechos de crédito y derechos derivados de los mismos, celebrado entre ***** y la señora *****; y con ello el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, deduciéndose con ello la legitimación procesal pasiva del demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, aunado a que se advierte de autos que los demandados ***** y *****, fueron legal y oportunamente emplazados.

IV.- Marco legal aplicable.- Son aplicables al presente juicio los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor, los que a la letra dicen:

“...ARTICULO 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...”

“...ARTICULO 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...”

Preceptos legales de los que se advierte que 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, así como que 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 Sustantivo Civil vigente; y el artículo **624** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, establece y determina los requisitos para que proceda el juicio hipotecario.

Así también, tenemos que los artículos **2359 y 2366** del Código Sustantivo Civil Vigente en la Entidad, establecen, lo siguiente:

“...ARTICULO 2359.- NOCION 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...”*

“...ARTICULO 2366.- FORMAS DE CONSTITUCION 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...”*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Numerales que determinan que 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; y que 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.

V.- Estudio de fondo.- Ahora bien, al no existir cuestiones o incidentes que resolver previamente se procede a analizar el Fondo del presente asunto, al respecto, tenemos que la parte actora ***** en su calidad de cesionaria de *****, a su vez cesionaria del ***** en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario, reclama las siguientes Prestaciones:

*"...1. El pago de la cantidad de **\$531,914.96 (QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS 96/100 M.N.)** por concepto de **suerte principal (capital)** y saldo vencido del crédito otorgado y ejercido cantidad que resulta de multiplicar **142 VSMM (CIENTO CUARENTA Y DOS)** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal que constituye a partir del primero de enero del presente año, la cantidad de \$3,745.88 (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO 88/100 M.N.) de acuerdo a las normas vigentes en materia laboral, cifra que resulta de multiplicar \$132.22 (CIENTO TREINTA Y DOS PESOS 22/100 M.N.) equivalente al Salario Mínimo en la Ciudad de México por 30.4 días que representa el mes laboral, lo que desde luego, está exenta de requerir prueba de ello, prestación exigida en VSM (veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal) de acuerdo a lo pactado en la **CLAUSULA PRIMERA** del "ACTO JURÍDICO C" Capítulo de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, Base de*

la Acción. Saldo hasta el día 1 de julio de 2015, y en consecuencia esta cantidad se deberá ajustar a la misma proporción que el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, hasta el pago total y finiquito del crédito otorgado y se actualizará en la Ejecución de Sentencia.

2.- El pago por concepto de **intereses ordinarios no cubiertos** más los que se sigan generado hasta la liquidación total del adeudo (conforme al artículo 44 de la Ley de Infonavit vigente al momento del otorgamiento del crédito). Cantidad que se determinará en ejecución de sentencia teniendo como salario general vigente en el D.F. el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como quedó pactado en la **Cláusula Primera, último párrafo del ACTO JURÍDICO C, Capítulo de Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria, Base de la Acción.**

3.- El pago por concepto de **intereses moratorios no cubiertos** mas los que se sigan generando hasta la liquidación total del adeudo, cantidad que determinará en ejecución de sentencia, teniendo como salario mínimo general vigente en el D.F. el que en el momento del pago haya determinado la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, tal y como se haya pactado en la **Cláusula Tercera número tres (arábigo) de las estipulaciones del ACTO JURÍDICO C, del contrato, Base de la Acción.**

4.- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine

Por su parte, los demandados ***** y ***** , como consta en autos, fueron debidamente emplazados, mediante cedula de notificación personal de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, visible a fojas 99 a la 110, conforme a las reglas establecidas en el artículo 131 del Código Procesal Civil en vigor, quedando la finca en depósito judicial, y no obstante que se encontraban debidamente emplazados a juicio, dichos demandados no comparecieron ante este Juzgado para deducir sus derechos **dentro del plazo legal que se le concedió para tal efecto**, por tal motivo se hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintiuno de agosto del dos mil veinte, siguiéndose el presente juicio en su **rebeldía**, omitiendo con ello comparecer a juicio, para hacer valer defensa alguna a su



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

favor o hacer pago de lo reclamado, por lo que de conformidad a las reglas del artículo **368** del Código Procesal Civil en vigor, se presumen que aceptan los hechos de la demanda; teniéndose únicamente como prueba el **documento base de la acción consiste en la Escritura Pública número ***** de fecha *******, Licenciado ***** , en sustitución de ***** , la que contiene entre otros actos jurídicos el **otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la ***** , por conducto de su apoderado legal, y los hoy demandados ***** y ***** , valorada en el considerando III de esta resolución.

Documental a la que le fue concedido valor probatorio pleno, al contener los requisitos establecidos en la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada, que contiene entre otros actos jurídicos el **otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la institución denominada ***** , y los hoy demandados ***** y ***** , **mismo que fue materia de cesión onerosa de derechos litigiosos a favor de ***** ***** que a su vez realizó cesión onerosa de derechos litigiosos del crédito** contenido en la escritura número ***** , de fecha ***** que contienen en la parte relativa a las declaraciones de dicho contrato que la parte actora otorga a favor de ***** , un crédito con garantía hipotecaria, **asistido del consentimiento de su esposa la señora ***** , por encontrarse casados bajo el régimen de sociedad conyugal.**

Documental pública de la que se desprende de la **cláusula primera** del contrato base de la acción, del acto jurídico C, denominado **“otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria”**, que en su momento el ***** , otorgó a ***** , **en su carácter de acreditado con el consentimiento de su esposa la señora**

*****, un crédito por un monto de **142 (CIENTO CUARENTA Y DOS)** veces el salario mínimo mensual, equivalente en la fecha de celebración de dicho contrato a un monto de **\$92,573.32 (NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 32/100 M.N.)**, mismo que el trabajador dispuso de conformidad con lo estipulado en la citada cláusula, reconociendo en dicha cláusula el demandado reconoce deber y se obligó a pagar a la parte actora citada el monto del crédito otorgado, en los términos y condiciones que se precisan en la cláusula tercera de dicho instrumento, **pactando que el saldo del crédito se reconocería en veces salarios mínimos, por el saldo insoluto en monetario se incrementaría en la misma proporción en que aumentara el Salario Mínimo General vigente en la Ciudad de México antes Distrito Federal.**

De igual forma, se advierte que el demandado ***** **en su carácter de acreditado con el consentimiento de su esposa la ******* destinaría dicho crédito para el pago **TOTAL** del precio de la operación de compraventa a que se refiere la cláusula **segunda** del capítulo de compraventa de dicho instrumento, contenido como acto jurídico **C.**

Asimismo, se advierte de la documental pública en estudio que el crédito hipotecario fue celebrado a plazo cumplido, tal y como se pactó en la **cláusula segunda**, del **otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, en la que se estipuló que:

“...SEGUNDA.- PLAZO PARA LA AMORTIZACION DEL CRÉDITO.- *El plazo para cubrir el crédito a que refiere la cláusula primera que antecede, se contara a partir del día siguiente a aquel en el que el patrón haya recibido el aviso de retención respectivo. Si transcurrido un plazo de TREINTA AÑOS de pagos efectivos, o sea de trescientos sesenta pagos mensuales o su*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

equivalente en pagos bimestrales, para la amortización del crédito otorgado, existiere todavía algún saldo insoluto a cargo del trabajador, siempre y cuando éste se encuentre al corriente de la amortización, el INFONAVIT liberara al TRABAJADOR del pago de dicho saldo, cancelando en consecuencia los gravámenes que se tengan constituidos sobre la vivienda del crédito.

Obligándose el ahora demandado a cubrir las **amortizaciones** al crédito, la tasa de **interés ordinario** y **moratorio**, en términos de lo estipulado en la cláusula **PRIMERA**, y **TERCERA** denominada esta última "Estipulaciones" números **1, 2, 3, y 4**, las cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Conteniendo además dicho contrato en la **cláusula ÚNICA** del capítulo de "hipoteca", en el que pactan *********, con el consentimiento de su esposa la señora *********, para garantizar todas y cada una de las obligaciones que se contraen por el presente contrato, constituyen hipoteca especial y expresa en primer grado a favor de *********, sobre el bien inmueble a que se hace referencia en la **cláusula primera** del capítulo de "**COMPRAVENTA**" de dicho contrato, aceptándola este último en garantía, y que es el identificado como ********* del **Condominio Horizontal denominado *******, así como el indiviso del **4.594412 POR CIENTO** respecto del régimen de condominio, y el **0.452196 POR CIENTO** de los indivisos de la **MANZANA** identificado catastralmente con la cuenta número *********, con las superficie, medidas y linderos ahí establecidos, los cuales aquí se tiene por reproducidos como si a la letra se insertasen, pactando además en dicha cláusula que el citado demandado **acepta hipotecar** los derechos que tiene o pudiere tener sobre el inmueble materia de dicho contrato, y que la citada hipoteca estará vigente por un plazo de **TREINTA AÑOS**, contados a partir de la firma de dicho instrumento.

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

Así también, se aprecia que se encuentran reunidos los extremos establecidos en el artículo **624** de la Ley Adjetiva Civil citada, ya que consta de la escritura en estudio, en la parte última, que la misma es **primer testimonio** y que se encuentra registrada la misma ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número *****; así también dicha documental contiene en la cláusula **novena numerales uno**, denominada “**causales de Rescisión**”, en la que se estipuló que el ***** , podría dar por **vencido anticipadamente** el plazo para el pago del crédito reclamado y exigir de inmediato en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, y en su caso haría efectiva la garantía hipotecaria si el demandado deja de cubrir, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de las prórrogas prevista en la cláusula **quinta** del citado contrato.

Ahora bien, al analizar los elementos constitutivos de la acción ejercida, a la luz del material probatorio existente en autos, tenemos que para tener por acreditada la constitución de la hipoteca es necesario acreditar dos elementos esenciales, de conformidad con los artículos **623¹** y **624² fracción II** de la Legislación Adjetiva Civil del Estado

¹ ARTICULO 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

² ARTICULO 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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

de Morelos, consistente el primero de ellos **en que el crédito conste en una escritura pública**, el mismo se encuentra acreditado como lo hemos precisado en párrafos que anteceden, ya que el referido crédito consta en la escritura pública número ***** de fecha ***** , Licenciado ***** , en sustitución de ***** , la que contiene ente otros actos jurídicos el **otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria, documental que ha sido valorada con antelación, de ahí que dicho elemento se encuentra acreditado.**

En tanto que el segundo elemento para la procedencia del juicio hipotecario consistente en **que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley**; elemento de la acción que se tiene únicamente por actualizado cuando por causas imputables al demandado deja de efectuar dos pagos de manera consecutiva. Este elemento constitutivo de la acción, a juicio de la que resuelve no se encuentra acreditado, en razón de que si bien es cierto la actora afirmó que la parte demandada en fecha **uno de abril de dos mil seis**, dejó de realizar los pagos a que se obligó en contrato de crédito con garantía hipotecaria materia de estudio, dando lugar con ello a la causal consiste en dar anticipadamente por vencido el plazo, también es cierto que para sustentar su afirmación no ofreció prueba alguna, tal como es el estado de cuenta del adeudo, con el cual acreditar el incumplimiento del contrato.

Lo anterior se afirma así ya que es obligación de la parte actora justificar de manera fehaciente el cuántum del adeudo, pues sólo así puede afirmarse que el acreditado no ha pagado las aportaciones mensuales a las que se obligó, y con ello se actualiza la causal de vencimiento anticipado.

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

Las disposiciones normativas que regulan el presente juicio hipotecario, citados en el cuerpo de esta sentencia, se desprende, que cuando el juicio tiene por objeto el pago de un crédito hipotecario, la norma sólo exige como elementos constitutivos de la acción real hipotecaria, que el crédito que la hipoteca garantice, conste en escritura debidamente registrada, y que el plazo de pago se haya cumplido o que deba anticiparse.

Tales elementos, como se ha expuesto, el primero de ellos quedó plenamente acreditado en el juicio, pues con el documento base de la acción se probó la existencia del crédito con garantía hipotecaria celebrado en escritura pública debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; empero la parte actora no acreditó que la fecha en que la demandada que dejó de pagar las amortizaciones en los términos pactados, y por tanto no acreditó la causal de vencimiento anticipado.

En ese contexto, en atención a que la demanda y el estado de cuenta deben encontrarse vinculados entre sí por contener éste último el desglose pormenorizado de los movimientos del crédito otorgado, es que se arriba a la conclusión de la improcedencia de la acción real hipotecaria porque la actora no aportó prueba idónea para acreditar la cantidad líquida del crédito reclamado como suerte principal, y por ende el monto del adeudo acumulado por falta de pago.

Lo anterior con apoyo en la Tesis XXI.2o.C.T.30 C, Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Enero de 2011, página 3215, con registro digital 163101, del rubro siguiente:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO. EL ESTADO DE ADEUDO CERTIFICADO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN, SINO UN MEDIO DE CONVICCIÓN PARA ACREDITARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).

Doctrinalmente, los elementos de la acción son los sujetos, la causa y el objeto. Los sujetos son el actor y el demandado; la causa, el derecho que aduce tener el actor y la presunta violación a ese derecho. Finalmente, el objeto es lo que se pide en la demanda, por ejemplo, la condena al pago de una cantidad, la rescisión de un contrato, etcétera. Los presupuestos procesales son los supuestos sin los cuales no puede iniciarse ni desenvolverse válidamente un proceso (competencia, capacidad, personalidad, personería, etcétera). Las condiciones de la acción son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Existen presupuestos generales a todo juicio (demanda, competencia y capacidad procesal) y presupuestos especiales (un título ejecutivo en los juicios ejecutivos mercantiles, un título hipotecario en los hipotecarios, un testamento en los juicios testamentarios y el acta de matrimonio en los divorcios). De acuerdo con lo anterior, el estado de adeudo certificado no constituye un elemento de la acción, sino un medio de convicción para probar el segundo requisito de procedencia de la acción hipotecaria -consistente en el incumplimiento del contrato- previsto en la fracción II del artículo 604 del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero, por ende, la eficacia de esta documental es una cuestión que debe ponderarse conforme a las reglas de la valoración de pruebas, y no como un elemento de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Esto es así, con independencia de que *********, **en su carácter de acreditado y ***** en su carácter de coacreditada** no dieron contestación a la demanda ni objetaron las pruebas por no haber comparecido a juicio y aún teniendo por ciertos los hechos salvo prueba en contrario; porque la presunción que deriva de la falta de contestación a la demanda, para constituir prueba plena

deber ser adminiculada con otros medios de convicción que la favorezcan pues no puede reconocerse que por sí sola sea bastante para justificar la acción ejercitada ya que un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos por la parte actora no contestados por la parte demandada.

Lo anterior con apoyo en la Jurisprudencia I.3o.C. J/43, Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Diciembre de 2007, página 1444, con registro digital 170820, del rubro siguiente:

CONDENA. NO DEBE SER DECRETADA EN FORMA GENÉRICA Y RESERVADA SU DETERMINACIÓN PARA EJECUCIÓN DE SENTENCIA, CUANDO LA PRESTACIÓN RELATIVA FUE EL OBJETO PRINCIPAL DEL JUICIO Y SE DEMANDÓ EN CANTIDAD LÍQUIDA.

De la interpretación sistemática de los artículos 3o., 70, 81, 322, fracciones III y V, 350 y 353 del Código Federal de Procedimientos Civiles, se desprende que cuando el actor solicita el pago de cierta cantidad de dinero por virtud del incumplimiento de una obligación principal que no establece una suma determinada, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión, y después, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino a su vez, es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad. En efecto, esos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, ya que además de que la prestación de mérito es objeto principal del juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar. En cambio, cuando se pretende el pago en dinero, sin especificar su monto, debido al incumplimiento de una obligación que no estipula una suma determinada, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

por lo que en ejecución de sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se den las bases para tal efecto; o en otro supuesto, cuando el actor demanda el pago en cantidad líquida porque la obligación que se dice incumplida estipula tal suma, se requiere únicamente que acredite el hecho en que sustenta su pretensión para que el juzgador esté en aptitud de determinar la condena específica relativa.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 14403/2002. Comisión Federal de Electricidad. 13 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Israel Flores Rodríguez.

Amparo directo 551/2005. Jorge Luis Almaral Mendívil. 20 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Amparo directo 552/2005. Quálitas Compañía de Seguros, S.A. de C.V. 20 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Amparo directo 257/2007. Roberto de Uslar de la Peña y otro. 11 de mayo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Raúl Alfaro Telpalo.

Amparo directo 418/2007. Llantera Panamericana, S.A. de C.V. 6 de septiembre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.

Nota: Esta tesis fue modificada en términos de la que con el rubro: "CONDENA. NO DEBE SER DECRETADA EN FORMA GENÉRICA Y RESERVADA SU DETERMINACIÓN PARA EJECUCIÓN DE SENTENCIA, CUANDO LA PRESTACIÓN RELATIVA FUE EL OBJETO PRINCIPAL DEL JUICIO Y SE DEMANDÓ EN CANTIDAD LÍQUIDA (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/43).", aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, febrero de 2010, página 2813.

En mérito de lo anterior, al no haber acreditado la parte actora ***** en su calidad de cesionaria de *****, a su vez cesionaria del *****, su acción hipotecaria, la misma se declara improcedente, ya que como ha sido mencionado en el contenido de esta resolución, no acreditó el segundo de los requisitos para la procedencia de la acción hipotecaria consistente en el incumplimiento del contrato, **el cual resulta** requisito indispensable la acreditación de la **misma**, situación que correspondía a la parte actora acreditar, en consecuencia, se declara **improcedente** la acción real hipotecaria, ejercitada por ***** en su carácter de cesionaria de *****, a su vez cesionaria del ***** en contra de *****, **en su carácter de acreditado y ***** en su carácter de coacreditada**; lo anterior con base en las consideraciones establecidas con antelación.

Por tanto, se absuelve a los demandado de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora, dejándose a salvo los derechos de la parte actora, para que los hagan valer conforme legalmente corresponda.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 100, 105, 106, 623, 624 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, se:

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

la vía elegida es procedente, atento a las consideraciones vertidas en los considerandos I y II de este fallo.

SEGUNDO: La parte actora ***** en su calidad de cesionaria de *****, a su vez cesionaria del *****, **no probó** la acción real hipotecaria que dedujo contra *****, en su carácter de acreditado y ***** en su carácter de **coacreditada**; en consecuencia,

TERCERO.- Se declara **IMPROCEDNTE** la acción ejercitada por ***** en su calidad de cesionaria de *****, a su vez cesionaria del *****, contra *****, en su carácter de acreditado y ***** en su carácter de **coacreditada**, lo anterior atendiendo a las razones expuestas en el cuerpo de la presente resolución, por tanto;

CUARTO.- Se absuelve a los demandados, *****, en su carácter de acreditado y ***** en su carácter de **coacreditada**, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora, ello con base en las consideraciones vertidas en la presente resolución.

QUINTO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los hagan valer conforme legalmente corresponda.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en interlocutoria lo resolvió en definitiva y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES** Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial Del Estado; ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **AFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

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