



Cuernavaca, Morelos a veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **272/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada Legal de "*****", contra *****; Segunda Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado el seis de noviembre de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ante este Juzgado ***** en su carácter de Apoderada Legal de "*****", demandando en la Vía Especial Hipotecaria de ***** las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso y exhibió los documentos descritos en el sello fechador de la Oficialía de Partes Común referida.

2. Por auto de once de noviembre de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado al demandado, para que en el plazo de cinco días contestara la demanda entablada en su contra se ordenó expedir e inscribir la cedula hipotecaria, así como requerir al demandado para que manifestara si acepta o

no la responsabilidad de depositario judicial. Emplazamiento que tuvo lugar el treinta de noviembre de dos mil veinte.

3.- Por auto de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, y previa certificación realizada por la secretaria de acuerdos, se tuvo a la parte demandada en tiempo y forma dando contestación a la demanda instaurada en su contra y por opuestas sus defensas y excepciones y se ordenó dar vista a la parte contraria por el termino de tres días para que manifestara lo que a su derecho corresponda, se señaló día y hora hábil para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

4.- Mediante auto de veintiuno de diciembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora por presentada en tiempo y forma dando contestación a la vista ordenada por auto de diez de diciembre de dos mil veinte en relación al escrito de contestación de demanda.

5.- El veintitrés de diciembre de dos mil veinte, se ordenó a la actuaria adscrita a este juzgado constituirse en el inmueble materia del presente juicio, a efecto de poder desahogar la Inspección Judicial respecto a los puntos enunciados.

6.- El siete de abril de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, por lo cual, y una vez que se exhorto a las partes a efecto de que dirimieran el presente conflicto mediante una conciliación, no fue legalmente posible exhortarlos a concluir el juicio, por lo que se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para ambas



PODER JUDICIAL

partes.

7.- Mediante auto de fecha dieciséis de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presentada a la apoderada legal de la parte actora en tiempo y forma ofreciendo las pruebas que a su parte corresponden, las cuales le fueron admitidas consistentes en la **CONFESIONAL** a cargo del demandado ***** las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** marcadas con los números II y III de su apartado de pruebas, mismas que ya eran del conocimiento de la parte demandada, **Y la PRESUNCIONAL E INSTRUMENTAL** en su doble aspecto legal y humana y se señaló día y hora hábil a efecto de que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos.

8.- En fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, en la que ante la incomparecencia del demandado sin causa justificada, se le declaró confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, se tuvieron por hechas las manifestaciones realizadas por el abogado patrono de la parte actora en vía de alegatos, y por precluido el derecho de la parte demandada para alegar en su derecho, por lo que, al así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva.

9.- El once de junio de dos mil veintiuno esta autoridad hizo uso del plazo de tolerancia a que hace alusión el numeral 102 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos., para dictar la sentencia

definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente:

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

I. Competencia. Que este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por los artículos 18, 24, 25 y 34 fracción II del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que en la cláusula DECIMO OCTAVA denominada “Jurisdicción y Leyes Aplicables” del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, exhibido como documento base de la acción, las partes se sometieron expresamente, a las leyes y Tribunales competentes de la Ciudad donde se suscriba el contrato, o bien a los de la Ciudad de México, a elección de quien promueva la controversia.

De lo anterior resulta que las partes al manifestar su voluntad dentro de la hipótesis prevista por el ordinal 25 de la Ley Adjetiva Civil invocada que señala que: “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 judicial del mismo genero correspondiente ”; por lo tanto y toda vez que el numeral 1671 del Código Civil en vigor, establece que: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes”; por tanto, al haberse celebrado el contrato base de la acción en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos y al haber elegido la actora esta jurisdicción, es por ello que este Juzgado resulta competente para conocer del presente juicio, pues de



PODER JUDICIAL

conformidad con la cláusula DECIMO OCTAVA antes citada, fue elección de la parte actora presentar su demanda ante este Distrito Judicial.

II.- Vía.- De igual manera, la vía elegida en su momento por la Apoderada Legal de "*****", es la procedente atendiendo 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, 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 Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, contenido en la Escritura Pública número *****

(*****) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, celebrado por una parte entre “****”, y de la otra parte ****, en su carácter de “ACREDITADO y/o GARANTE HIPOTECARIO”, misma que cumple con los requisitos que prevé el numeral **437** fracción I del Código Procesal Civil en vigor, por lo que se le concede pleno valor probatorio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **491** del mismo ordenamiento legal.

III. Legitimación.- En principio se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente juicio, por ser esta un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, la ley y la jurisprudencia obligan y facultan al suscrito a su estudio aún de oficio.

Al efecto, el precepto **191** del Código Procesal Civil en vigor establece entre otras cosas:

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

Al respecto es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara en el juicio es ejercitado en el proceso por



PODER JUDICIAL

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; es decir, 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 cuestionara, 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.

Por tanto, "*****", por conducto de su Apoderada Legal, exhibió la documental consistente en: Escritura Pública número ***** (******) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público dos de la Primera Demarcación Notarial, que contiene contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por una parte "*****", y por la otra ***** en su carácter de acreditado y/o garante hipotecario.

Asimismo, la personalidad de ***** se encuentra acreditada con la copia certificada del Testimonio Notarial número ***** (******) pasada ante la fe del Licenciado ***** Notario Público número ***** de la Ciudad de México, entonces Distrito Federal, que contiene el Poder General para Pleitos Y cobranzas que otorga "*****", a favor entre otros de *****.

Documentales que valoradas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 437 fracción I y III, en relación con el 491 del Código Procesal Civil, tienen pleno valor

probatorio; por lo tanto, con dichos instrumentos queda acreditada la legitimación activa de la parte actora, y pasiva de la parte demandada, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

III. ANÁLISIS DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.- No existiendo cuestiones previas que resolver se procede a analizar la pretensión principal ejercitada por la Apoderada Legal de “*****”, parte actora en el presente asunto, quien demandó de ***** , las prestaciones siguientes:

“... A.- El pago de la cantidad de \$***** (*****) como CAPITAL VENCIDO de acuerdo al Estado de Cuenta certificado al corte de fecha TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, que se agrega a la presente demanda, haciéndose exigible el vencimiento Anticipado del Plazo pactado, debido a la falta del pago oportuno del demandado por incumplimiento en los pagos mensuales consecutivos. Por lo cual solito se decrete el vencimiento anticipado del plazo pactado en el documento basal, para que se decrete la Declaración Judicial del Vencimiento Anticipado del Plazo.

B.- El pago de la cantidad de \$***** (*****) por concepto de INTERESES ORDINARIOS vencidos y no pagados desde el día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS al TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE de acuerdo al Estado de Cuenta Certificado al corte de fecha TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, el cual se acompaña a la presente demanda y los cuales fueron causados al corte del estado de cuenta que se exhibe, más los que se sigan causando hasta total solución del presente litigio, mismos que serán cuantificados en Ejecución de Sentencia.

C.- El pago de la cantidad de \$***** (***** .) por concepto de INTERESES MORATORIOS desde el día PRIMERO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO al TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE de acuerdo al Estado de Cuenta Certificado al corte de fecha TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, el cual se acompaña a la presente demanda.

D).- El pago de la cantidad de \$***** (***** .) por concepto de PRIMAS DE SEGURO DE VIDA desde el día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS al TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS



PODER JUDICIAL

MIL VEINTE de acuerdo al Estado de Cuenta Certificado al corte de fecha TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE el cual se acompaña a la presente demanda.

E.- El pago de la cantidad de \$***** (*****.) por concepto de PRIMAS DE DAÑOS desde el día VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS al TRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, en el cual se acompaña a la presente demanda...”

Respecto a lo que en esta resolución se dirime, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 2367.- FORMALIDADES DE LA HIPOTECA.

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

Por su parte, el Código Procesal Civil vigente en la entidad, señala:

“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.”.

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en el Contrato de apertura de Crédito Simple con garantía hipotecaria celebrado entre “*****”, y el demandado “*****”, en su carácter de acreditado, mismo que se encuentra contenido en **escritura pública** número ***** (*****) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número



PODER JUDICIAL

dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos documento que es **primer testimonio**, debidamente **inscrito** en el registro público de la propiedad del Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario ***** (*****) y de conformidad con el Capítulo Segundo del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, entre “la hipotecaria” y “el acreditado” del apartado de cláusulas financieras, en la cláusula **PRIMERA** abrió y puso a disposición a la parte acreditada un crédito hasta por la cantidad de \$***** (*****), en la cual no quedaban comprendidos los intereses, gastos y comisiones y demás erogaciones que se causen con motivo de la celebración del presente contrato; crédito que de conformidad con lo pactado en la cláusula **TERCERA** el acreditado dispuso del importe del crédito señalado en la clausula primera; pactándose en el apartado de declaraciones que la cantidad puesta a disposición de “EL ACREDITADO” seria destinada para la adquisición del inmueble identificado como la fracción del lote de terreno y construcciones en el existentes, identificado como fracción “A” y “B” predios catastrales números mil cien guion veintinueve guion cero veintisiete guion cero veintisiete y cero veintiocho, del conjunto habitacional para empleados del Gobierno del Estado, que se ubica al *****; actualmente identificado con el numero oficial ***** , mismo que acorde a lo pactado en la cláusula **PRIMERA del Título Segundo** se constituyó como **garantía hipotecaria** en primer lugar y grado a favor de “La Hipotecaria” del inmueble citado en líneas que anteceden; de igual forma

se advierte que si bien el crédito no es de plazo cumplido, pues de acuerdo a la cláusula QUINTA el plazo máximo para el pago del crédito no debe exceder del día veintiuno de diciembre de dos mil treinta y seis, su cumplimiento es de anticiparse de conformidad con la cláusula **DECIMA CUARTA** de las cláusulas financieras del contrato basal.

También se pactó en el cláusula **QUINTA**, que el plazo para el pago del crédito, sería con respecto a la tabla de amortización que el banco entrega por separado al acreditado a partir del veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, por lo que evidentemente el crédito cuyo pago se reclama **no es de plazo cumplido**; sin embargo, en la cláusula **DÉCIMA CUARTA** se estableció que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato por parte del acreditado, se daría por **vencido anticipadamente** de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial el plazo establecido para el pago del crédito.

Del mismo modo, en la cláusula **SEXTA**, se pactó la obligación del acreditado de pagar por concepto de intereses ordinarios en forma mensual vencida, mismos que se calcularían y devengarían sobre saldos insolutos del crédito a la tasa de interés anual fija del ***** durante el plazo del crédito. La metodología para la determinación de dichos intereses ordinarios se realizaría considerando el saldo insoluto del crédito, multiplicado por la tasa anual fija; el resultado así obtenido se dividirá entre trescientos sesenta y se multiplicara por treinta, salvo en los meses de otorgamiento y vencimiento, en los que se multiplicara



PODER JUDICIAL

por el número de días efectivamente transcurridos, se dividirá por el número de días del mes que se trate y se multiplicara por treinta, considerando un mes comercial como el periodo en el cual se devenguen los intereses a dicha tasa. Los intereses deberán ajustarse a la centésima de por ciento más próxima y se podrán pagar mediante el cargo a la cuenta preestablecida, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula denominada **CARGO EN CUENTA** de dicho contrato.

Por otra parte, en la cláusula **SEPTIMA del título primero de cláusulas financieras**, se estipulo el pago de interese moratorios para el caso de que “el acreditado” no cubriera oportunamente cualquier suma a la que estuviera obligado, contados a partir de la fecha en que debió ser cubierta y hasta la fecha de su pago total, la cual sería a la tasa anual fija que resulte de multiplicar por dos veces la tasa de interés ordinaria al momento de ocurrir la mora.

De igual forma, en la cláusula **SEGUNDA del título Segundo de los Seguros**, “El Banco” y “El Acreditado” convinieron que durante todo el tiempo en que permaneciera insoluta cualquier obligación de pago derivada del crédito a cargo de este último, el inmueble otorgado en garantía contara con una póliza de seguro contra incendio, explosión, terremoto, inundación, granizo y en general cualquier otro daño y/o fenómeno natural que ampare al mismo, así como una póliza de seguro de vida que cubra a “El Acreditado”.

Así también, se estipuló en la cláusula **PRIMERA del Título segundo de Garantía Hipotecaria - Seguros**

que el Garante Hipotecario garantiza a “el banco” hasta por la cantidad de \$**** (****) mas sus accesorios legales el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de “EL ACREDITADO”, derivadas del crédito a que se refiere el titulo relativo a las clausulas financieras del presente instrumento con **HIPOTECA EXPRESA EN PRIMER LUGAR Y GRADO** en favor de “el banco”, misma que constituye sobre el inmueble relacionado en el Antecedente Primero de ese instrumento.

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al haber sido expedida por depositario de la fe pública, y no haber sido impugnada por la parte contraria.

Relacionada con la anterior documental también obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora consistente en el *estado de cuenta certificado, expedido por el Contador Público ******, *contador facultado por la institución bancaria acreedora original*, en el cual se desglosa el adeudo del demandado ***** , al día tres de septiembre de dos mil veinte, con saldo capital de \$***** (*****.), más diversas cantidades por saldo de intereses ordinarios y moratorios, primas de seguros de vida y primas de daños; documental privada que al no ser objetada por la contraria se le otorga valor probatorio en términos de los artículos **449** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Ahora bien, el demandado ***** al dar



PODER JUDICIAL

contestación a la demanda entablada en su contra, interpuso como excepción la **Falta de Acción**, misma que hizo consistir en el hecho de que: “ .. el pago del crédito hipotecario estuvo domiciliado a mi cuenta de cheques personal ***** de donde la hoy demandada tomaba las cantidades liquidas para el pago del crédito hipotecario y fue hasta el mes de diciembre del 2019 que la citada cuenta dejo de tener el dinero suficiente para los pagos, yal y como lo reconoce la actora en el hecho catorce de la temeraria demanda que se contesta.”

La excepción interpuesta es **improcedente**, a virtud de que no puede existir falta de acción en la parte actora cuando es el propio demandado, quien reconoce en sus alegaciones que el crédito hipotecario estaba domiciliado a su cuenta de cheques, es decir que de ahí tomaba las cantidades para el crédito hipotecario, reconociendo que fue hasta el mes de diciembre del dos mil diecinueve que dicha cuenta dejo de tener dinero suficiente para los pagos, luego entonces precisamente por esa manifestación es que la parte actora al dejar de recibir el pago de la hipoteca en razón de la falta de dinero por parte del demandado es que cuenta con la acción para poder demandar el pago de lo vencido, siendo que la alegación que hace el excepcionante, lejos de poder beneficiarlo le perjudica, ya que hace una confesión expresa respecto al reconocimiento de haber dejado de realizar los pagos por no haber dinero en su cuenta de cheques, y si bien refiere que su incumplimiento se debió por caso fortuito o fuerza mayor debido a que se quedó sin empleo debido a la pandemia originada por el virus CIVID-19, no acreditó dicha situación, aunado a que la mera existencia de una pandemia no se considera suficiente para acreditar un

supuesto de fuerza mayor.

En tal virtud, al no haber acreditado el demandado su única excepción interpuesta, se determina que el mismo no acreditó haber cumplido con los pagos parciales convenidos en el contrato base de la acción; se arriba a la conclusión de que **se actualiza la causal de vencimiento anticipado** hecha valer por la parte actora y prevista en la cláusula **DÉCIMA CUARTA** del contrato de crédito celebrado por la demandada con la actora, por haber incumplido la demandada con los pagos mensuales a los que se obligó, ya que del estado de cuenta certificado exhibido se desprende que su último pago fue con fecha treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, desprendiéndose del mismo saldos vencidos; fecha a partir de la cual deja de cumplir con su obligación de pago, por lo que la actora solicita el vencimiento anticipado a partir del treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, tal y como se advierte del estado de cuenta certificado que se adjuntó al escrito inicial de demanda.

En consecuencia, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia, cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes, y toda vez que **se actualizan los supuesto previstos en el artículo 624** de la ley adjetiva civil, esto es, que el crédito consta en **escritura pública**, que debe **anticiparse** conforme al contrato y que la escritura pública consta en **primer testimonio debidamente inscrito** en el ahora Instituto



PODER JUDICIAL

de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; **resulta procedente** la pretensión reclamada por la actora en la vía especial hipotecaria, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte del acreditado de efectuar los pagos mensuales a los que se obligó en la cláusula Quinta del propio contrato, específicamente en lo pactado en la tabla de amortizaciones que “El Banco” entrega por separado al acreditado; además de que en el mismo contrato de crédito se estableció que en caso de incumplimiento de pago en los términos convenidos se haría efectiva la garantía hipotecaria; y toda vez que la demandada incumplió en el pago a partir del mes de diciembre de dos mil diecinueve, lo que se tiene por confesado por la parte demandada al momento de interponer la excepción de falta de acción en la demanda entablada en su contra, de conformidad en el último párrafo del artículo **368** del Código Procesal Civil vigente, misma que administrada con el estado de cuenta certificado por Contador Público facultado por la institución bancaria actora, del que se desprenden los adeudos aludidos por la promovente, se acredita el incumplimiento de pago por parte del demandado *****

Lo anteriormente expuesto se corrobora con la prueba Confesional ofrecida por la parte actora a cargo del demandado ***** , misma que fue desahogada el veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, y quien confesó de manera ficta que en su calidad de acreditado celebró contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria el día veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis; que dicho contrato lo celebró para adquirir

un inmueble; que adeuda a “*****L la cantidad de \$***** (*****.) por concepto de capital vencido y no pagado; que en su calidad de acreditado adeuda a “*****” la cantidad de \$***** (*****) por concepto de intereses ordinarios al corte de fecha tres de septiembre de dos mil veinte; que adeuda a “*****” la cantidad de \$***** (*****) por concepto de intereses moratorios al corte de fecha tres de septiembre de dos mil veinte; que adeuda a “*****” la cantidad de \$***** (*****) por concepto de primas de seguro de vida al corte de fecha tres de septiembre de dos mil veinte; que adeuda a “*****” la cantidad de \$***** (*****) por concepto de primas de daños al corte de fecha tres de septiembre del año dos mil veinte; que en su calidad de acreditada se ha abstenido de realizar pago alguno a las prestaciones reclamadas en el presente juicio; que realizo un ultimo pago el treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve como abono parcial, que se ha abstenido de liquidar el adeudo motivo del presente juicio.

Probanza a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 414, 419 y 426 fracción I del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por haberse llevado a cabo dicha probanza conforme a las formalidades que dichos dispositivos legales exigen para tal efecto; con eficacia jurídica probatoria para los efectos de acreditar el incumplimiento de la obligación de pago a la que se encontraba constreñido el demandado para con su contra parte con motivo del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria.



PODER JUDICIAL

Sirve de apoyo a lo anterior, las jurisprudenciales que a la letra dictan:

Época: Décima Época

Registro: 160301

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta Localización: Libro V, Febrero de 2012 Tomo 3

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)

Pag: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su

procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4563/96. Antonio Elías Rodríguez y otra. 22 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 3893/96. Alberta Herrera Damián. 23 de enero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 126/2007. Carlos Antonio Manzur Santamaría y otra. 3 de julio de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 444/2009. Mauricio Alberto Ravel Méndez y otra. 10 de septiembre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Erick Fernando Cano Figueroa.

Amparo directo 379/2010. 12 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Época: Novena Época

Registro: 178427

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta Localización: Tomo XXI, Mayo de 2005

Materia(s): Civil

Tesis: XXVII. J/5

Pag: 1313



PODER JUDICIAL

JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 69/2001. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 6 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Atanacio Alpuche Marrufo. Secretaria: María Teresa Covarrubias Ramos.

Amparo directo 114/2001. Banca Serfín, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfín. 8 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Francisco Albarrán Mendoza.

Amparo directo 159/2002. Julio Sandoval Olvera. 11 de diciembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Francisco Albarrán Mendoza.

Amparo directo 168/2002. Uriel Chávez Silva. 15 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Vicente Mariche de la Garza. Secretaria: Alma Delia Ramírez Argüelles.

Amparo directo 391/2003. Carlos Estrada de Doig. 6 de mayo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: José Luis Díaz Pereira.

En mérito de las consideraciones expuestas, se determina que la parte actora "*****", **sí acreditó la acción hipotecaria** ejercitada en el presente juicio contra ***** , en su carácter de acreditado, por lo que **se declara vencido anticipadamente** el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado por las partes el veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, mismo que se hizo constar en el instrumento público número Escritura Pública número ***** (*****) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Número Dos de la Primera Demarcación Notarial por actualizarse la causal prevista en la cláusula **DÉCIMA CUARTA** del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales a partir del mes de diciembre del dos mil diecinueve, actualizándose el vencimiento a partir del mes de enero de dos mil veinte.

Consecuentemente, se condena al demandado ***** , en su carácter de acreditado, al pago de la cantidad de \$***** (*****), por capital vencido, al día tres de septiembre de dos mil veinte; lo anterior se concluye así atento al estado de cuenta certificado que acompañó a su escrito inicial la parte **actora**, que 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 otorgado, número de escritura pública y notario, periodo vencido, tasa de interés, detalle de las obligaciones derivadas del crédito, así como número de cédula profesional de la profesionista que lo emitió, el



PODER JUDICIAL

cual se adjuntó al escrito inicial de demanda; en tal virtud se concede eficacia probatoria al documento de referencia. La valoración de las pruebas que se realiza, encuentra su fundamento en los principios de la lógica y las máximas de la experiencia a que hace alusión los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Sirven de apoyo al anterior razonamiento judicial las tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

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

VIA 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 via 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 mas 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



PODER JUDICIAL

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.

Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **b)**, se condena al demandado **al pago de la cantidad de \$***** (*****.) por concepto de intereses ordinarios** generados al tres de septiembre de dos mil veinte, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

En relación a la prestación marcada con el inciso **C)**, se condena al demandado **al pago de la cantidad de \$***** (*****.) por concepto de intereses moratorios** generados desde el primero de noviembre de dos mil dieciocho, al tres de septiembre de dos mil veinte, de acuerdo al estado de cuenta certificado al corte del tres de la ultima fecha mencionada.

Con respecto a la prestación señalada con el inciso **D)**, se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$***** (*****.)**, por concepto de **primas de seguro de vida** generadas desde el veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, al día tres de septiembre de dos mil

veinte, tal y como se acredita con el estado de cuenta certificado que la actora anexa a la demanda.

Con relación a la prestación indicada en el inciso **E)**, se condena al demandado al pago de la cantidad de **\$***** (*****)**, por concepto de **PRIMA DE DAÑOS**, generadas desde el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, al día tres de septiembre de dos mil veinte, tal y como se acredita con el estado de cuenta certificado que la actora anexa a la demanda.

V.- Gastos y costas. En virtud que la presente resolución es adversa a *********, se le condena al pago de gastos y costas de ésta instancia.

VI.- Cumplimiento voluntario. Atento a lo anterior se concede al demandado *********, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de las cantidades a que fue condenado, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los preceptos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 384, 386, 505, 506, 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor, se:



PODER JUDICIAL

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de ésta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora "*****", probò la procedencia de su acción, contra ***** quien no acreditó su excepción interpuesta, en consecuencia,

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado el veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis entre "*****", "El Banco" y "El Acreditado", mismo que se hizo constar en la Escritura Pública número ***** (*****) de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, Notario Público Número Dos de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, en consecuencia;

CUARTO.- Se condena al demandado ***** , en su carácter de acreditado, al pago de la cantidad de \$***** (*****), por capital vencido, al día tres de septiembre de dos mil veinte.

QUINTO.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **b)**, se condena al demandado **al pago de la cantidad de \$***** (*****) por concepto de intereses ordinarios** generados al tres de septiembre de dos mil veinte, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO.- En relación a la prestación marcada con el inciso **C)**, se condena al demandado **al pago de la cantidad de \$***** (*****) por concepto de intereses moratorios** generados desde el primero de noviembre de dos mil dieciocho, al tres de septiembre de dos mil veinte, de acuerdo al estado de cuenta certificado al corte del tres de la ultima fecha mencionada.

SÉPTIMO.- Con respecto a la prestación señalada con el inciso **D)**, se condena al demandado al pago de la cantidad de \$***** (*****), por concepto de **primas de seguro de vida** generadas desde el veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, al día tres de septiembre de dos mil veinte, tal y como se acredita con el estado de cuenta certificado que la actora anexa a la demanda.

OCTAVO.- Con relación a la prestación indicada en el inciso **E)**, se condena al demandado al pago de la cantidad de \$***** (*****.), por concepto de **PRIMA DE DAÑOS**, generadas desde el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, al día tres de septiembre de dos mil veinte, tal y como se acredita con el estado de cuenta certificado que la actora anexa a la demanda.

NOVENO.- En virtud que la presente resolución es adversa a *****, se le condena al pago de gastos y costas de ésta instancia.

DÉCIMO.- Se concede al demandado *****, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de



PODER JUDICIAL

las cantidades a que fue condenado, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará al actor o a quien sus derechos represente, esto último con fundamento en los preceptos 689, 690, 691, 692, 693 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERÓNICA NÁJERA VASA** con quien actúa y da fe.