

SENTENCIA DEFINITIVA

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

V I S T O S para resolver **en definitiva** los autos del expediente **455/2019** relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *********, por conducto de sus apoderados legales *********, ********* contra *********, radicado en la Tercera Secretaria, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de éste Primer Distrito Judicial, el **cinco de noviembre de dos mil diecinueve**, comparecieron *********, ********* y *********, en su carácter de Apoderados Legales de persona moral denominada ********* demandando en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** de *********, el pago de las siguientes prestaciones:

*"a) La declaración del vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER en su carácter de ACREDITANTE y por la otra parte el C. ***** , en su carácter de ACREDITADO, el cual se hizo constar del Instrumento Público Número 300,761 de fecha 30 de marzo de 2017, pasado*

ante la fe del Notario Público número 02 de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA, en virtud del incumplimiento en el pago de sus amortizaciones mensuales, a partir del mes de abril de 2019, con base en la facultad concedida a nuestra representada conforme a lo estipulado en la cláusula Décima Tercera del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria base de la acción y como consecuencia de ello también se reclaman las prestaciones siguientes:

b) El pago de la cantidad de \$1,373,538.83 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 83/100 M.N.) por concepto de SALDO INSOLUTO del crédito, generados y calculados al día 30 de septiembre de 2019; la cual fue aperturada por nuestra representada en su carácter de parte acreditante y dispuesta por la parte acreditada, ahora demandada conforme a lo establecido en la cláusula Segunda del contrato base de la acción;

c) El pago por concepto de amortizaciones a saldo insoluto vencidas y no pagadas, que se han generado y calculado al día 30 de septiembre de 2019; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, cláusula Séptima; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia;

d) El pago de la cantidad de \$82,152.52 (ochenta y dos mil ciento cincuenta y dos pesos 52/100 m.n.) por concepto de intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del 01 de abril de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2019; los cuales están calculados conforme a la tasa de interés pactada y en los términos de la cláusula Quinta del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que a detalle especifican en los hechos de la demanda; intereses ordinarios que se han generado en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción y conforme a la cantidad ejercida y dispuesta por la parte acreditada; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo;

e) El pago de la cantidad de \$11,180.46 (ONCE MIL CIENTO OCHENTA PESOS 46/100 M.N.) por concepto de IVA sobre los intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del 01 de abril de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2019; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, cláusula Décima; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo; mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia,

f) El pago de la cantidad de \$51,507.70 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 70/100 M.N.) por concepto de intereses moratorios generados a partir de la fecha en que incurrió en mora el demandado, es decir, el día 01 de mayo de 2019, mas los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, mismos que serán calculados al

tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule,

g) El pago de la cantidad de \$8,241.23 (OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 23/100 M.N.) por concepto de IVA sobre los intereses ordinarios vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del 01 de mayo de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2019; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, cláusula Décima; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, mismas que serán liquidadas en ejecución de sentencia;

h) Para el caso de que la parte demandada, una vez que haya sido condenada a todos y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas y no de cumplimiento voluntario dentro del plazo que le sea concedido para tal efecto, por lo cual solicitamos y le demandamos que dentro del procedimiento de ejecución forzosa, se haga trance y remate de la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra representada y que corresponde al ubicado LOTE de TERRENO número DIECISÉIS, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones sobre dicho lote existentes, del Fraccionamiento "REAL MONTE CASINO", localizado en jurisdicción del Municipio de Huitzilac, Morelos.

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

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

2. Por auto siete de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a los apoderados legales de la actora entablado demanda, admitiéndose en la vía y forma propuesta, toda vez que el crédito hipotecario consta en primer testimonio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así mismo

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

3. Mediante cédula de notificación personal de cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se emplazó a juicio al demandado *****.

4.- Mediante auto trece de diciembre de dos mil diecisiete (sic), se tuvo al demandado ***** dando contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, con las que se ordenó dar vista a la contraria para que en el término de tres días realizara sus manifestaciones.

5.- En auto cinco de marzo de dos mil veinte, el apoderado legal

de la actora, contestó en tiempo y forma la vista ordenada, por lo que al encontrarse fijada la Litis, señaló fecha y hora para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración.

6.- El catorce de octubre de dos mil veinte, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, compareciendo el abogado patrono del demandado, por lo que fue imposible llegar a una conciliación; se depuró el procedimiento y al no encontrar excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el término de pruebas.

7.- En auto veintiséis de octubre de dos mil veinte, se señaló fecha y hora para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se admitieron las pruebas ofrecidas por la actora, por conducto de sus apoderados legales, siendo la Confesional a cargo del demandado *****; las documentales marcadas con las letras b y c; la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana y la Instrumental de Actuaciones; al demandado se admitieron, la Confesional y Declaración de Parte a cargo del actor, quien deberá comparecer por medio de su apoderado legal; las documentales que menciona su escrito de ofrecimiento señaladas con las letras a, b y c; la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

8.- El siete de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que comparecieron el apoderado legal de la parte actora *****, el demandado *****asistido de su abogado patrono; se desahogó la Confesional ofrecida por el actor; por el demandado, se desahogaron la Confesional y Declaración de Parte; al final se certificó que no existían pruebas pendientes por desahogar, por lo que se abrió la etapa de alegatos en la que las partes los dictaron en el acto; al final se ordenó poner los autos a la vista para dictar sentencia definitiva al tenor del siguiente:

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

I. Este juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial de Primera Instancia, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 34** fracción **III**, del Código Procesal Civil aplicable, que disponen:

"ARTÍCULO 18. DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".

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

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

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

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

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;

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

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

Esto en razón de que en la cláusula Novena del apartado denominado Cláusulas No Financieras del contrato base de la acción, las partes convinieron que para la interpretación y cumplimiento del contrato, se someterían a las Leyes y Tribunales del lugar en el que se encuentre el inmueble, a elección de la parte actora, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles; por lo tanto, este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto.

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

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

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

Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, puesto que el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

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

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

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

"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los

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

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

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

"ARTÍCULO 191. LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley...*".

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

"LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo*

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

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del

documento base de la acción para garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones contraídas por***** como acreedor y ***** como deudor, celebrado el treinta de marzo de dos mil diecisiete, inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales el veintitrés de mayo de dos mil diecisiete; persona moral que compareció asistido de sus apoderados legales*****, quienes acreditaron su personalidad con el Primer Testimonio del Instrumento número 117,994, otorgado el uno de febrero de dos mil diecisiete, pasada ante la fe de los Notarios Públicos asociados 135 y 125, del Distrito Federal, que contiene el Poder general para pleitos y cobranzas otorgado por*****, en el que se observa la cláusula Única, que los apoderados instituidos podrán ejercer las facultades que se les encomiendan de forma individual, conjunta, separada o alternativamente; documental que al ser de carácter indubitablemente público y en virtud que no fue desvirtuada por la contraparte por medio de prueba idónea, se le otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos 437 fracción I, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, con las que acredita la legitimación activa y pasiva de las partes; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por *****, por conducto de sus Apoderados Legales.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página

351, Tomo VII, enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

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

IV.- Advirtiéndose que el demandado ***** al momento de contestar la demanda incoada hizo valer las defensas y excepciones, resulta procedente analizarlas en este apartado.

Al respecto, del escrito de contestación a la demanda se aprecia, en esencia:

*"PRIMERA.- FALTA DE PERSONALIDAD de los apoderado de la parte actora, licenciados ***** , ***** y *****.*

*Esta excepción se funda en el hecho de que derivado de la escritura pública número 66,825 de fecha 29 de noviembre del 2000, pasada ante la fe del Notario Público número 1 del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México, Licenciado ***** se hizo constar el otorgamiento de poderes y delegación de facultades a favor del señor ***** por parte de Bancomer Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer cuya transcripción en el poder exhibido por la parte actora obra a fojas 21 a 27.*

*En particular en la foja 25 del instrumento mencionado se hace constar que quien otorgas las facultades al poderdante ***** en el capítulo de resoluciones es la persona moral denominada Bancomer S.A., ente jurídico distinto a la parte actora promovente cuya denominación es*

BBVA Bancomer S.A. Institución de banca Múltiple Grupo Financiero BBVA Bancomer, por lo que los promoventes carecen de representación legal para iniciar el presente juicio”.

Excepción que se declara improcedente, en razón de que de la lectura del citado poder notarial, si bien se aprecia en el folio veinticinco de la escritura, el apartado “Resoluciones”, en el que la persona moral BANCOMER S.A., distinta de ***** (actora en el presente juicio), otorga un poder a *****; dicha circunstancia de ninguna manera implica una falta de personalidad de la parte actora, dado que dicho apartado pertenece a diversa acta de asamblea celebrada el **seis de septiembre de dos mil**, que constituye parte de los antecedentes de la empresa (hoy actora), en los que se observan los consejeros propietarios que se han venido designado atento a las capitalizaciones del Banco, lo que generó la fusión de la sociedad de banca múltiple, denominada actualmente *****; lo que se aprecia claramente de la certificación realizada por el Notario Público Hugo Salgado Castañeda, sobre la existencia legal de la sociedad mercantil citada (visible en el folio 62, anexo del documento basal); motivo por el que las argumentaciones hechas valer por el demandado no surten efecto legal alguno.

"SEGUNDA.- IMPROCEDENCIA DE LA VIA ESPECIAL HIPOTECARIA. Esta excepción se funda en el párrafo segundo del artículo 623 del Código Adjetivo de la materia, en virtud de que establece que para que el juicio proceda con las reglas hipotecarias es requisito indispensable que el crédito, más no la hipoteca como gravamen real consta en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, que en este caso se denomina Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Se debe diferenciar entre la hipoteca como contrato accesorio de garantía de cumplimiento de la obligación principal, y el acto jurídico

garantizado, es decir, la Vía Especial Hipotecaria no versa propiamente sobre el gravamen, si no (sic) solo en la formalidad del contrato principal que debe revestir para que pueda reclamarse el pago o prelación del crédito, lo cual en la especie no se actualiza.

Según se desprende de los documentos con los cuales se me corrió traslado, el crédito que la hipoteca garantiza se hizo constar en la Escritura Pública 300,761 de fecha 30 de marzo del 2017, pasada ante la fe del Notario Público titular de la Notaria Dos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda, de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, y dicho instrumento público a pesar de ser primer testimonio no se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, según se consta en la boleta de inscripción relativa al folio electrónico inmobiliario número 270408-1, ya que únicamente en el rubro de "actos inscritos" se encuentra el relativo a un gravamen, y no al acto jurídico consistente en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

Por lo anterior deberá declararse procedente la presente excepción y en su caso dejar a salvo los derechos de la parte actora para hacerlos valer en vía y forma correcta".

Excepción que se declara improcedente, dado que la actora, si bien exhibió con su demandada el documento base de la acción consistente en el Primer Testimonio de la Escritura Pública 300,761, cuya inscripción del gravamen y de la escritura, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se observa con el folio electrónico 270408*1, dicha circunstancia sirve de base para que el Juez ordene la expedición y registro de la cédula hipotecaria; de lo que se colige que el documento en el que conste la disposición del crédito otorgado por una institución bancaria, no es requisito para la procedencia de la acción hipotecaria, tal como lo establece el segundo párrafo del artículo 624 del Código Procesal Civil que se cita:

"Artículo 624.- Requisitos del juicio hipotecario.

*...Cuando se entable pleito entre los que contrajeron 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."

Guarda sustento lo expuesto con el precedente judicial que se cita:

"ACCIÓN HIPOTECARIA. EL DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE LA DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO OTORGADO POR UNA INSTITUCIÓN BANCARIA NO ES REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). De acuerdo con el artículo 528 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, los requisitos del título para que proceda el juicio hipotecario, son: a) Que el crédito conste en escritura pública; b) Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley; y, c) Que la escritura pública sea el primer testimonio y se encuentre debidamente registrada. En esta tesitura, cualquier otro documento debe reputarse como no esencial o complementario, pues atento al dispositivo legal invocado, los elementos ahí señalados se justifican porque el ejercicio de la acción hipotecaria deriva de la constitución del gravamen y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el cual sirve de base para que el Juez ordene la expedición y registro de la cédula hipotecaria; **por lo que se concluye que el documento en el que conste la disposición del crédito otorgado por una institución bancaria, no es requisito para la procedencia de la acción hipotecaria"**.

Registro digital: 173862. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: V.1o.C.T.97 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Diciembre de 2006, página 1239. Tipo: Aislada.

"TERCERA.- LA IMPROCEDENCIA DE LA VIA ESPECIAL HIPOTECARIA.- Esta excepción se funda en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil en relación con el artículo 623 segundo párrafo con el Código Adjetivo de la materia.

Además de que el crédito conste en Escritura Pública y que la misma se encuentre debidamente inscrita, el artículo 623 establece que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

En el presente asunto la parte actora demanda la declaración judicial de vencimiento anticipado del contrato base de la acción, en virtud de que el mismo no es de plazo cumplido, consecuentemente debe adecuarse a

alguno de los supuestos que los artículos del Código Sustantivo citados prevén...

De los supuestos transcritos en ninguno se adecua el presente juicio por lo que deberá declararse procedente la excepción al no demandar correctamente en la vía pertinente, ya que para la Especial Hipotecaria, al ser un juicio de tramitación especial no pueden aplicarse las reglas del juicio ordinario”.

Excepción que se declara improcedente; en primer término porque el segundo párrafo del artículo 623 del Código Procesal Civil, prevé para la procedencia del crédito hipotecario, **dos hipótesis**, que sea de plazo cumplido o que deba anticiparse, y no que sea únicamente de plazo cumplido.

Al respecto, de la lectura del documento base de la acción, se aprecia la cláusula Sexta, en la que se estableció que el plazo total para el pago del crédito es de doscientas cuarenta y un mensualidades, obligación de pago que si bien no llegó a término, lo fue porque el demandado no se encontró al corriente en sus pagos, incurriendo por tal en la condición establecida en las causales de terminación anticipada, previstas en la cláusula Décimo Tercera.

Por otra parte, la exigencia de plazo cumplido se encuentra implícita en la propia reclamación del pago total del crédito sujeto a hipoteca, cuando éste se funda, precisamente, en una causa que genera dicho vencimiento, como lo es el incumplimiento de los pagos a que se obligó la parte acreditada y demandada en el juicio natural, de modo que para que prospere aquel pago total, basta con que

hubiese quedado plenamente acreditada la causa en la que se funda, en el caso de vencimiento anticipado.

Consideración que se relaciona con el precedente judicial que se cita:

"HIPOTECA. SU EJECUCIÓN NO REQUIERE DE QUE SE DECLARE EXPRESAMENTE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). No se requiere de una declaratoria expresa de vencimiento anticipado, y menos de deducir una acción autónoma al respecto, si la exigencia de plazo cumplido o que pueda anticiparse su vencimiento a que se refiere el artículo 669 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, que hace procedente el pago de un crédito hipotecario, **se encuentra implícita en la propia reclamación del pago total del crédito sujeto a hipoteca, cuando éste se funda, precisamente, en una causa que genera dicho vencimiento, como lo es el incumplimiento de los pagos a que se obligó la parte acreditada y demandada en el juicio natural, de modo que para que prospere aquel pago total, basta con que hubiese quedado plenamente acreditada la causa en la que se funda, en el caso de vencimiento anticipado;** en tanto que, por otro lado, en la propia condena correspondiente al pago total reclamado, y por la misma causa de vencimiento anticipado, se encuentra implícita asimismo la declaratoria judicial del vencimiento del plazo a que se sujetó el crédito reclamado, por encontrarse inmersa en la consideración que tiene por acreditada la causa de vencimiento anticipado y, en consecuencia, la condena al pago de lo reclamado".

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: III.1o.C.108 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Enero de 2001, página 1725. Tipo: Aislada

"CUARTA.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN.- Según se desprende de la cláusula Décimo Tercera del contrato base de la acción en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del suscrito, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, previo aviso al suscrito.

Según se argumentó en la excepción anterior al no ser de plazo cumplido el crédito debe de colmar alguno de los supuestos contenidos en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

Ahora bien, en el contrato base de la acción la parte acreditante, es decir la hoy actora se obligó para con el suscrito a realizar el aviso correspondiente, previo a dar por vencido anticipadamente el plazo, ésta obligación constituye un requisito de procedencia para tener por vencido anticipadamente el plazo para que el pago sea de manera judicial o extrajudicial, puesto que este supuesto es el que faculta a la parte actora para exigir el cumplimiento total de la obligación.

No debe confundirse el requerimiento de pago previo a presentarla demanda con el aviso previo al suscrito en cumplimiento a la cláusula décima tercera del contrato base de la acción. El no haber llevado a cabo este aviso previo coloca en una situación de incumplimiento a la hoy actora, al tratarse de una obligación contractual, y como consecuencia la acreditante debió haber exhibido prueba idónea que acredite su cumplimiento; al no haberse hecho el aviso previo la prestación demandada como vencimiento anticipado del contrato es improcedente y por ende inexigible la obligación del pago en la vía y forma propuesta”.

Excepción que se declara improcedente, toda vez que la cláusula Décima Tercera, es clara en establecer que la procedencia del vencimiento anticipado, será siempre y cuando el acreditado deje de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de adeudo pactado en el documento base, sin necesidad de declaración judicial, bastando previo aviso al acreditado, mismo que se colmó con la cédula de notificación personal realizada el cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, que se encuentra firme, y con la que se le concede al demandado la posibilidad de contestarla y oponer las defensas y excepciones a que haya lugar; tal como se advierte del precedente judicial que se cita:

"VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL

ESTADO DE BAJA CALIFORNIA). En el Código de Comercio ni en otras leyes mercantiles se establece una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real (hipoteca), por lo que debe acudir a la legislación procesal civil respectiva y, en ese aspecto, los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, y para Baja California prevén el juicio hipotecario como una acción que se ejerce en una vía especial a través de la cual, entre otros actos, podrá el acreedor solicitar el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice, para lo cual, deberá colmar, exclusivamente, dos requisitos: a) que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, salvo en el caso de documentos con el carácter de títulos ejecutivos; y, b) que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables; de ahí que fuera de estos dos requisitos, el acreedor no deberá satisfacer ningún otro para la procedencia de la vía especial hipotecaria como, por ejemplo, haber requerido el pago de la obligación incumplida al demandado en un domicilio determinado, previo al ejercicio de la acción.

Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 121/2017 (10a.). Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, página 390. Tipo: Jurisprudencia. Contradicción de tesis 28/2017

"QUINTA.- LA FALTA DE ACCIÓN.- La parte actora carece de acción para demandar las cantidades que constituyen las prestaciones en el escrito inicial de demanda, en virtud de que las mismas se fundan en los cálculos que contiene el estado de cuenta exhibido en el escrito inicial de demanda.

Según se desprende del estado de cuenta citado, el mismo se expide en los términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, y lo suscribe la C. ***** quien dice estar facultada por la parte actora.

El estado de cuenta no es un documento que justifique las cantidades demandadas, ya que no se encuentra emitido de acuerdo a los supuestos que establece la Ley de Instituciones de Crédito y en particular la parte actora, acreditante en título base de la acción no justifica con documento alguno haber facultado a la contadora que suscribe el estado de cuenta, lo cual implica no solo que su valor legal sea tasado, si no que implica que los números e información contenida en el mismo pueda ser alterada para efectos de demanda.

Para intentar la Vía Especial Hipotecaria en mi contra, atento a que la parte actora, al narrar los hechos de su demanda pretende dar por vencido anticipadamente el plazo del crédito constante en los documentos base de la acción, tratando de fundarse en que el suscrito adeuda mas de siete erogaciones y amortizaciones parciales mensuales pactadas siendo que

dicha actora, omite precisar los hechos en que funda su acción, ya que no señala cuáles son esas erogaciones y amortizaciones parciales mensuales pactadas a que se refiere, ni a partir de qué fecha supuestamente el demandado dejó de cumplir con sus obligaciones, de modo tal que el suscrito pueda preparar sus defensas y excepciones. Luego entonces, la acción hipotecaria en mi contra es improcedente, en mérito de que la parte actora en su escrito de demanda omite señalar los principios de exactitud por los cuales pretende dar por vencido anticipadamente el crédito en cuestión”.

Excepción que se declara improcedente, toda vez que cierto es que la certificación contable tiene la presunción legal de que quien lo suscribe es contador y se encuentra facultado para tal efecto, lo que admite prueba en contrario, dicha circunstancia no es suficiente para declarar que la parte actora carece de acción para demandar las cantidades reclamadas, dado que dicho documento no constituye un elemento de la acción sino un medio de convicción que debe ponderarse conforme a las reglas de la valoración de las pruebas.

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio siguiente:

"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”.

Registro digital: 163101. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: XXI.2o.C.T.30 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Enero de 2011, página 3215. Tipo: Aislada

"SEXTA.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN PARA EL COBRO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO SOBRE INTERESES ORDINARIOS, MORATORIOS Y/O COMISIONES IMPUESTAS EN EL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN.

De la lectura de la cláusula décima del contrato base de la acción, se desprende que la parte acreditante hoy actora fue omisa en establecer con precisión los supuestos jurídicos por los cuales el suscrito estaría obligado a pagar los conceptos antes mencionados, ya que únicamente señala que se causarían los mismos en caso de que la ley del Impuesto al Valor Agregado lo contemple, por lo tanto, al remitir a una ley especial una obligación de pago sin detallarla en el acuerdo de voluntades, es decir, en el contrato base de la acción, es inconcuso que el suscrito se encuentra sujeto a la voluntad unilateral por parte de la actora al cobro de los mismos.”

Excepción que se declara improcedente, dado que de la cláusula Séptima, se advierte que el capital del crédito comprende el pago de amortización al capital, intereses ordinarios, primas de seguro y **comisiones por autorización diferida**, rubro que se encuentra ligado a lo pactado en la cláusula Tercera, que es clara en establecer que el acreditado deberá pagar la comisión por apertura, más el impuesto al valor agregado correspondiente.

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

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

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

En tanto el artículo **2367** dispone:

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

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

"ARTÍCULO 623. HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice..."*.

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

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

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

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

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”.

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

En la especie, en concepto de la Juzgadora, se reúnen todos y cada uno de los requisitos mencionados para la procedencia del juicio Especial Hipotecario, toda vez que *********, ********* **Y/O** ********* acreditaron su carácter de apoderados legales de *********, con la Escritura Pública número **117,994** de **uno de febrero de dos mil diecisiete**, pasada ante la fe de los Notarios Públicos asociados números 137 y 125 del Distrito Federal, en la que se les otorgó tal carácter, mismo que ejercen en términos de lo establecido en la cláusula Única, en la que se aprecia que los apoderados instituidos podrán ejercer las facultades conferidas de forma individual, conjunta, separada o alternativamente; así mismo, exhibió como documento base de la acción, la copia certificada del Primer Testimonio que contiene el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, suscrito el treinta de marzo de dos mil diecisiete, celebrado por ********* **y******* en su carácter de acreditado; estableciendo en la Cláusula **Segunda** del **Capítulo Primero, denominado Cláusulas Financieras**, el otorgamiento de crédito, que el **acreditante BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO**

FINANCIERO BBVA BANCOMER otorgó al acreditado, ahora demandado ***** por el monto de:

\$1,409,174.18 (UN MILLON CUATROCIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS 18/100 M.N.).

De igual manera, se advierte que el plazo pactado para cubrir el crédito fue de doscientos cuarenta y un pagos mensuales y sucesivos, con una estipulación de intereses ordinarios del 12.60% mensuales, en términos de lo señalado en la cláusula **Quinta**; por cuanto a los intereses moratorios, se calcularon en términos de lo previsto en los artículos 1518 y 1871 del Código Civil, y de conformidad en lo previsto en la cláusula **Décima Tercera**; así como el impuesto al valor agregado, pactado en la **cláusula Décima**; teniendo la facultad el **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, de dar por vencido de manera anticipada el contrato de referencia, si el deudor incumplía en otorgar el pago de manera consecutiva, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula **Décima Tercera**, del contrato base de la acción.

El demandado ***** para garantizar el pago del crédito, hipotecó en primer grado el bien inmueble materia de juicio descrito, con una superficie de cuatrocientos noventa y un metros cuadrados, el cual se identifica como lote de terreno número dieciséis, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones sobre dicho lote existente, de la manzana once, de la Sección Primera, ubicado en la calle Senda Melancólica, del fraccionamiento Real Monte Casino,

localizado en la jurisdicción del municipio de Huitzilac, Morelos, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- En veintiún metros setenta y un centímetros, con el lote número diecisiete.

AL SUR.- En veinticuatro metros sesenta y tres centímetros, con el lote número quince.

AL ORIENTE.- En seis metros, ochenta y cuatro centímetros, dos metros cuarenta y seis centímetros y once metros doce centímetros, con la calle Senda Melancólica; y

AL PONIENTE.- En veintiún metros, con propiedad privada.

Documentos que si bien fueron objetados por el demandado, las manifestaciones que al efecto realizó no surten eficacia probatoria, dado que no demostró con medio de prueba fehaciente su invalidez, y al ser además de carácter indubitadamente público, se les confiere valor probatorio pleno en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

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

Aunado a ello, el demandado*****, fue emplazado mediante cédula de notificación personal de **cuatro de diciembre de dos mil diecinueve**; por lo que en auto **trece de diciembre del citado año**, se le tuvo por contestada la demanda entablada en su contra; sin que se encuentre acreditado el cumplimiento respecto a la obligación de pago contraída con la actora.

En ese sentido y atendiendo a que las cantidades reclamadas por la parte actora en el capítulo de prestaciones, se encuentran sustentadas además en la certificación de adeudo emitida el treinta de septiembre de dos mil diecinueve, suscrita por la contadora pública *****, respecto del adeudo con **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, derivado del crédito suscrito el treinta de marzo de dos mil diecisiete, otorgado a favor de***** en su carácter de acreditado, en el que constan los adeudos generados respecto del citado crédito establecido en el documento base de la acción; documental que al no ser desvirtuada por la contraparte por medio de prueba alguno, se le otorga pleno valor probatorio conforme a los artículos **437, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor; demostrándose el adeudo generado por el demandado, situación que queda plenamente acreditada con la documental en estudio, máxime que la misma no fue impugnada, ni desvirtuada con medio de prueba alguno por la contraparte.

De igual modo, el actor ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado *********, mismo que se presentó a su desahogo realizado el **siete de mayo de dos mil veintiuno**, en la que admitió expresamente:

"Que conoce a su articulante; que celebró con su articulante un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria el día treinta de marzo de dos mil diecisiete, ante la fe del Notario Público número dos de Cuernavaca, Morelos; que a través del referido contrato, su articulante le concedió un crédito hasta por la cantidad de \$1,409,174.18 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS 18/100 M.N.); que para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que nacen del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria se otorgó garantía hipotecaria en primer lugar sobre el inmueble identificado como; lote de terreno número dieciséis, con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones sobre dicho lote existentes, de la manzana once, sección primera, ubicado en la calle Senda Melancólica, del fraccionamiento "Real Monte Casino", localizado en la jurisdicción del municipio de Huitzilac, Morelos; que el absolvente ha incurrido en la falta de pago de las mensualidades del crédito."

Prueba que al ser valorada de acuerdo a las reglas de la lógica y la experiencia en términos de lo dispuesto por el artículo **490** relacionado con los numerales **426** fracción I y **427** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se les concede eficacia probatoria; máxime que robustece lo narrado por el actor en el sentido de que se tiene por cierto que el demandado firmó la **Escritura Pública** número **300,761**, otorgada ante el Notario Público número dos, Licenciado Hugo Salgado Castañeda de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, en el que **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** le otorgó un créditos

simple con interés y garantía hipotecaria, suscritos el **treinta de marzo de dos mil diecisiete**; en el que aceptó hipotecar los derechos que tiene sobre el inmueble descrito.

Por su parte, el demandado *********, contestó la demanda entablada en su contra, en la que opuso las defensas y excepciones que consideró oportunas, mismas que se analizaron en el apartado correspondientes, declarándose improcedentes, y si bien desconoció la personalidad de la parte actora, admitió en el hecho uno, haber firmado el contrato base de la acción en su carácter de acreditado, sin que demostrara encontrarse al corriente en su obligación de pago.

Al respecto, ofreció la Confesional a cargo del apoderado legal de **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, quien compareció a su desahogo, celebrado el siete de mayo de dos mil veintiuno, en el que admitió:

*"Que conoce a su articulante, que no se abstuvo de inscribir el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hay un certificado en la foja noventa y ocho del expediente, obra un certificado de libertad de gravamen con folio real 240707, además consta en el expediente la boleta de inscripción en el registro público; que conoce la existencia del estado de cuenta expedido por la contadora pública***** de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve."*

De igual modo, se desahogó la Declaración de Parte, en la que el actor, por conducto de su apoderado legal, contestó:

"Conoce a su presentante; no reconoce el pago realizado por el demandado en abril de dos mil diecinueve, por la cantidad de \$19,704.20 (DIECINUEVE MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS 20/100 M.N.); que en el momento del emplazamiento se dio aviso al demandado para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito; no recuerda el folio electrónico en que se encuentra registrado el acto jurídico relativo a la apertura de crédito simple y garantía hipotecaria; que es falso que no se encuentre reflejada la inscripción del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete; los requerimientos de pago se le hicieron al demandado en el inmueble hipotecado, sin recordar la fecha."

Pruebas que al no beneficiar los intereses del oferente, se les niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil.

De igual modo, no es inadvertido que en el escrito de contestación a la demanda***** , objetó el documento base de la acción y la certificación contable, sin embargo resulta improcedente tomar en cuenta sus manifestaciones, dado que no fueron presentadas de conformidad con lo ordenado por el artículo 449¹ del Código Procesal Civil.

En tales consideraciones, se concluye que la parte actora **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** por conducto de sus apoderados legales, sí probaron sus pretensiones; en consecuencia se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria, y como

¹ Artículo 449. Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente.

consecuencia el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre las partes el treinta de marzo de dos mil diecisiete; condenándose al demandado ***** a las siguientes prestaciones:

El pago de la cantidad de \$1,373,538.83 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 83/100 M.N.) por concepto de **saldo insoluto** del crédito, generado y calculado al día treinta de septiembre de dos mil diecinueve.

El pago de la cantidad de \$82,152.52 (OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 52/100 M.N.) por concepto de intereses **ordinarios** vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del uno de abril de dos mil diecinueve hasta el treinta de septiembre de dos mil diecinueve; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

El pago de la cantidad de \$11,180.46 (ONCE MIL CIENTO OCHENTA PESOS 46/100 M.N.) por concepto de **Impuesto al Valor Agregado, sobre los intereses ordinarios vencidos** devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del uno de abril de dos mil diecinueve hasta el treinta de septiembre de dos mil diecinueve; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción; más los que

se sigan generando hasta el pago total del adeudo, que serán liquidados en ejecución de sentencia.

El pago de la cantidad de \$51,507.70 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 70/100 M.N.) por concepto de **intereses moratorios generados a partir de la fecha en que incurrió en mora el demandado, uno de mayo de dos mil diecinueve**, mas los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule.

El pago de la cantidad de \$8,241.23 (OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 23/100 M.N.) por concepto de **Impuesto al Valor Agregado** sobre los **intereses moratorios vencidos** devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del uno de mayo de dos mil diecinueve hasta el treinta de septiembre de dos mil diecinueve; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en ejecución de sentencia.

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

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

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

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** representada por sus apoderados legales ***** ,***** **Y/O** ***** , probaron la

procedencia de su acción y sus pretensiones, y el demandado***** no acreditó sus defensas y excepciones, por lo que se declara procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria.

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

CUARTO.- Se condena al demandado *****al pago de la cantidad de \$1,373,538.83 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 83/100 M.N.) por concepto de **saldo insoluto** del crédito, generado y calculado al día treinta de septiembre de dos mil diecinueve.

QUINTO.- Así como al pago de la cantidad de \$82,152.52 (OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS 52/100 M.N.) por concepto de intereses **ordinarios** vencidos devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del uno de abril de dos mil diecinueve hasta el treinta de septiembre de dos mil diecinueve; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

De igual forma al pago de la cantidad de \$11,180.46 (ONCE MIL CIENTO OCHENTA PESOS 46/100 M.N.) por concepto de **Impuesto al Valor Agregado, sobre los intereses ordinarios vencidos** devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del uno de abril de dos mil diecinueve hasta el treinta de septiembre de dos mil diecinueve; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción; más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, que serán liquidados en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se condena así mismo al pago de la cantidad de \$51,507.70 (CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SIETE PESOS 70/100 M.N.) por concepto de **intereses moratorios generados a partir de la fecha en que incurrió en mora el demandado, uno de mayo de dos mil diecinueve**, mas los que se sigan generando hasta el pago total del crédito, que serán calculados al tipo legal en ejecución de sentencia, previa su liquidación que al efecto se formule, así como al pago de la cantidad de \$8,241.23 (OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 23/100 M.N.) por concepto de **Impuesto al Valor Agregado** sobre los **intereses moratorios vencidos** devengados sobre saldos insolutos mensuales y no pagados, generados y calculados a partir del uno de mayo de dos mil diecinueve hasta el treinta de septiembre de dos mil diecinueve; en los términos y condiciones pactados en el contrato básico de la acción, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, en ejecución de sentencia.

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

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

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

MEPO/agj