

Jiutepec, Morelos, a veinticuatro de marzo del año dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **180/2017**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por [REDACTED], a través de sus apoderados legales Licenciados [REDACTED], en contra de [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría, y:

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, el día veinticuatro de abril del año dos mil diecisiete, **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de su apoderado legal, demandó en la vía Especial Hipotecaria de [REDACTED] las siguientes prestaciones:

a).- El pago de la cantidad de **\$124,799.50 (CIENTO VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.)**, por concepto de SALDO INSOLUTO adeudado a mi poderdante, derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que en el curso de esta demanda se relacionará.

b).- El pago de la cantidad de **\$4,423.22 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 22/100 M.N.)**, POR CONCEPTO DE AMORTIZACIONES NO PAGADAS adeudando a mi poderdante, derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que en el curso de esta demanda se relacionará.

c).- El pago de la cantidad de **\$6,829.43 (SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto del PAGO DE INTERESES VENCIDOS Y/O ORDINARIOS, generados y adeudados a mi poderdante al día siete de febrero de dos mil diecisiete, más los que se sigan devengando hasta la total liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en la cláusula QUINTA DEL CAPITULO TERCERO del documento base de la acción.

d).- El pago de la cantidad de **\$566.11 (QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 11/100 M.N.)**, por concepto de PRIMAS DE SEGURO DERIVADOS de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en su cláusula DECIMA PRIMERA DEL CAPITULO TERCERO, del documento base de la acción.

e).- El pago de la cantidad de **\$348.27 (TRESCIENTOS CUARENTA**

Y OCHO PESOS 27/100 M.N.), por concepto de INTERESES MORATORIOS generados y adeudados a mi poderdante al día siete de febrero del año dos mil diecisiete, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en su cláusula CLAUSULA SEXTA DEL CAPITULO TERCERO del documento base de la presente acción.

f).- El vencimiento anticipado del convenio, de conformidad con lo establecido en la cláusula DECIMA SEGUNDA DEL CAPITULO TERCERO del documento base de la presente acción.

g).- El pago de los gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.”

Manifestaron como hechos los que se desprenden del libelo inicial de demanda mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al caso concreto.

2.- Por auto dictado en fecha veinticinco de abril de dos mil diecisiete, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente y, apareciendo que el crédito que se reclama consta en escritura pública debidamente inscrita, se ordenó expedir por cuadruplicado las cédulas hipotecarias a fin de que éstas fueran registradas; asimismo se ordenó correr traslado y emplazar a juicio al demandado [REDACTED], para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra, requiriendo al mismo para que al momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de depositario del bien inmueble con todos sus frutos y objetos que conforme a la ley deben considerarse inmovilizados y que forman parte de la misma finca y en caso de no aceptar dicho encargo, debería quedar en depósito judicial de la persona que designara la parte actora bajo su más estricta responsabilidad en la inteligencia de que dicho depósito no faculta a un lanzamiento, requiriendo al demandado para que señalara domicilio de la Jurisdicción de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se le harían y surtirían efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal

Superior de Justicia del Estado; asimismo se ordenó requerir a la parte demandada para que dentro del mismo plazo designara perito de su parte, en caso de que así lo considerara conveniente, de ser así para que procediera al avalúo de la finca hipotecada, apercibiéndolo que en caso de no ser así, se le tendría por conforme con el dictamen del perito de éste Juzgado para efecto de tomar en cuenta el valor comercial del inmueble materia del presente juicio. A efecto de que procediera el avalúo de la finca hipotecada de conformidad con lo dispuesto por el artículo 626 fracción IV del Código Procesal Civil por otra parte, se tuvo por designado como perito valuador de este Juzgado al Licenciado **OSCAR DAVID SÁNCHEZ GALINDO**, a quien se le debería hacer saber su designación para el efecto que compareciera ante este Juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido; así también y atendiendo que el bien inmueble materia de la presente controversia se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, se ordenó girar atento oficio a dicha dependencia adjuntando dos tantos de Cédulas Hipotecarias, a efecto de inscribir dichas cédulas; se le tuvo por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el que indico en el escrito de cuenta y por autorizadas para los mismos efectos a las personas que señaló, asimismo, por designados como abogados patronos a los profesionistas propuestos.

3.- En auto de fecha veintinueve de octubre del año dos mil dieciocho, se tuvo por presentados a los Licenciados **RAFAEL ALVAREZ PACHECO, FRANCO HUMBERTO ALVAREZ VICARIO, RODOLFO FELIPE USCANGA GUTIÉRREZ Y ANA KAREN ALVAREZ VERGARA**, en su calidad de apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, y como tales cesionarios de los derechos de crédito, cobro y litigiosos otorgados por **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**; por lo que se les tiene por reconocida su personalidad en términos del testimonio notarial número 193,705 pasada ante la fe del notario público número 151 de la Ciudad de México, en que se hace constar

el poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales, que les otorga **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**. Así mismo, con la copia certificada de la escritura pública 84,802 pasada ante la fe de los notarios públicos números 98 y 24 asociados, en que se hace constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE LA CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE OTROS DERECHOS DE COBRO**, respecto del juicio especial hipotecario que nos ocupa.

4.- Mediante razón de notificación personal de fecha diez de diciembre del año dos mil dieciocho, se **EMPLAZÓ** legalmente al demandado [REDACTED].

Mediante acuerdo de fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, se tuvo al demandado [REDACTED], por contestada la demanda en tiempo y forma, por hechas las manifestaciones que aquí se dan por reproducidas como si literalmente ese insertaran en obvio de repeticiones; así mismo se le tienen por opuestas las defensas y excepciones que formuló. Con las que se ordenó dar vista a la contraria para que manifieste lo que a su derecho corresponda.

5.- En auto de fecha dieciséis de enero de dos mil diecinueve, se tuvo al apoderado legal de la parte actora, dando contestación a la vista que se ordenó en auto de fecha ocho de enero del año dos mil diecinueve; y por hechas las manifestaciones para los efectos legales pertinentes.

6.- Con fecha treinta de octubre del año dos mil diecinueve, se notifica personalmente a la persona moral **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, en su carácter de acreedor hipotecario.

7.- En diligencia de fecha veintidós de enero del año dos mil veinte,

se llevó a cabo la audiencia de **CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN**, en la que comparece la parte actora representada por su apoderado legal licenciado **FRANCO HUMBERTO ALVAREZ VICARIO**; haciéndose constar que no comparece la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] sin embargo se encuentra representado por su abogada patrono **LIC. AIDEE TREJO RODRÍGUEZ**; determinándose que se encuentra deducida la legitimación activa y pasiva de las partes. Por otra parte, se tiene por depurado el procedimiento y se concede a las partes una dilación probatoria de **CINCO DÍAS**.

8.- Con fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas por la parte actora, entre ellas LA CONFESIONAL a cargo del demandado [REDACTED] [REDACTED] y las documentales marcadas con los números **B) y C)**, del escrito de ofrecimiento de pruebas; la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA y la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Por su parte, en auto de fecha veinticuatro de enero del año dos mil veinte, se tuvieron por admitidas las pruebas DOCUMENTALES de la parte demandada, siendo las marcadas con los numerales 1, 2, 3, 4, de su escrito de contestación de demanda.

9.- En fecha veinte de noviembre del año dos mil veinte, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, a la que asistieron la parte actora a través de su apoderada legal ANA KAREN ALVAREZ VERGARA, QUE NO COMPARECE LA PARTE DEMANDADA [REDACTED], ni persona que lo represente; de tal manera que en ese acto se tuvo a la parte demandada por confeso de las posiciones legalmente fueron calificadas de legales, ya que no justificó su incomparecencia. Desahogándose las pruebas **DOCUMENTALES PUBLICAS, LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU ASPECTO LEGAL Y HUMANO**, las **DOCUMENTALES PRIVADAS** estas se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica. Una vez lo anterior, se procede a desahogar la etapa de **ALEGATOS**, teniéndosele a la parte actora por expresados, mientras que a la parte

demandada se le tuvieron por no exhibidos ni formulados.

10.- En auto de fecha diecinueve de marzo del año dos mil veintiuno, por así permitirlo el estado que guardan los presentes autos, se ordenó citar a las partes a efecto de citar la sentencia correspondiente, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado; establece: "...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...". Por su parte, el artículo 34 del mismo Ordenamiento Legal, en su fracción III señala: Es órgano judicial competente por razón del territorio: "...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles...", por lo tanto, y teniendo que la presente controversia versa sobre una pretensión real, y el bien inmueble materia de la litis, se encuentra identificado como [REDACTED]

[REDACTED] por tanto, dentro de la jurisdicción que corresponde a este Órgano Jurisdiccional, por ello ésta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Así también, la vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía especial hipotecaria, tal y como lo preceptúa el precepto legal contenido en el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

II.- Enseguida, se procede a examinar la legitimación de las partes por ser ésta una obligación del Juez, que debe ser estudiada de oficio

en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

En primer lugar, **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a través de su apoderado legal Licenciado **JUAN CARLOS GARCÍA CALOCA**, comparecieron acreditando en primer lugar su legitimación activa, con la escritura pública número 117,994 pasada ante la fe de los notarios públicos número 137 y 125 del Distrito federal, en que se aprecia el **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, otorgado por **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** en favor de entre otros **JUAN CARLOS GARCÍA CALOCA**, y con la escritura pública número 210,993 pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su calidad de **ACREDITANTE** y por otra parte [REDACTED] en su calidad de acreditado; respecto del bien inmueble **casa número dieciséis, del condominio Rio Yaqui, del Conjunto Urbano denominado Garzas Cuarta Etapa, en el Poblado de Tezoyuca, Municipio de Emiliano Zapata, Morelos**. De igual manera, se tuvo por presentados a los Licenciados **RAFAEL ALVAREZ PACHECO, FRANCO HUMBERTO ALVAREZ VICARIO, RODOLFO FELIPE USCANGA GUTIÉRREZ Y ANA KAREN ALVAREZ VERGARA**, en su calidad de apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, como se aprecia de la escritura pública número 193,705 pasada ante la fe del notario público número 151 de la hoy Ciudad de México, en que se hace constar el acto de otorgamiento de **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, en su favor; y como tales cesionarios de los derechos de crédito, cobro y litigiosos otorgados por **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO**

FINANCIERO BBVA BANCOMER, como se demuestra con la copia certificada de la escritura pública 84,802 pasada ante la fe de los notarios públicos números 98 y 24 asociados, en que se hace constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE LA CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE OTROS DERECHOS DE COBRO**, respecto del juicio especial hipotecario que nos ocupa.

Al efecto, el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, establece que: **“...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...”**.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que 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.

Bajo esa premisa, debe decirse que la legitimación activa y pasiva de las partes quedó debidamente acreditada con las documentales mencionadas en párrafos que anteceden. Documentales las de mención que se consideran verosímiles para acreditar la legitimación activa y pasiva, respectivamente, dado que de ellas se desprende la personería con que cuentan los Apoderados Legales que comparecen

en su representación, y el derecho e interés jurídico de la impetrante para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, así como la obligación que tiene el demandado para el cumplimiento de lo pactado en el documento básico de la presente acción, siendo dable concederles valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437 Fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, por tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y con las formalidades prescritas por la ley. Sin que esto signifique la procedencia de la acción.

III.- Por cuestión de sistemática jurídica, se procede a entrar al estudio de las defensas y excepciones opuestas por el demandado **JORGE HUMBERTO NÚÑEZ OLIVERA**, señalándose que:

1.- LA ACCIÓN Y DERECHO para demandarme de la parte actora **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, pues el apoderado carece de personería por no cumplir con los requisitos del artículo 90 párrafo cuarto de la Ley de Instituciones (sic), de su apoderado legal Licenciado **JUAN CARLOS GARCÍA CALOCA**, no tiene efectos ante terceros y no tiene efectos jurídicos para representar dicha institución bancaria, por carecer de la inscripción ante el Registro Público de Comercio, de los funcionarios públicos que otorgaron dicho poder.

Resulta inoperante dicha excepción, ya que como lo señala el artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito, que a la letra señala:

Artículo 90.- Para acreditar la personalidad y facultades de los funcionarios de las instituciones de crédito, incluyendo a los delegados fiduciarios, bastará exhibir una certificación de su nombramiento, expedida por el secretario o prosecretario del consejo de administración o consejo directivo.

Los poderes que otorguen las instituciones de crédito no requerirán otras inserciones que las relativas al acuerdo del consejo de administración o del consejo directivo, según corresponda, que haya autorizado su otorgamiento, a las facultades que en los estatutos sociales o en sus respectivas leyes orgánicas y reglamentos orgánicos se concedan al mismo consejo y a la comprobación del nombramiento de los consejeros.

Se entenderá que los poderes conferidos de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos primero y segundo del artículo 2554 del Código Civil Federal o de sus correlativos en los estados de la República y el Distrito Federal comprenden la facultad de otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito, aun cuando no se mencione expresamente dicha facultad.

Los nombramientos de los funcionarios bancarios deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio, previa ratificación de firmas, ante fedatario público, del documento auténtico en que conste el nombramiento respectivo.

Los nombramientos del secretario y prosecretario del consejo de administración o consejo directivo deberán otorgarse en instrumento ante fedatario público y ser

inscritos en el Registro Público de Comercio.

Así, no le surten dichos requisitos al apoderado legal de la persona moral Licenciado **JUAN CARLOS GARCÍA CALOCA**, pues no es funcionario de la institución de crédito, sino un tercero al que se le han otorgado poderes de representación en los términos en que se estableció en la escritura pública 117,994 pasada ante la fe de los notarios públicos número 137 y 125 del Distrito federal. Así en el caso que nos ocupa, el poder otorgado al tercero antes referido, no fue conferido por los órganos de administración y gobierno del instituto, o sea, la Junta de Gobierno o el secretario ejecutivo, sino por un tercero también apoderado legal con las facultades de otorgar poder de representación.

Por cuanto a las excepciones marcadas con los numerales **2, 3 y 4** que señalan:

2.- LA FALTA DE PERSONALIDAD PARA DEMANDARME por parte del representante legal del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ya que con esta institución jamás firme ningún contrato de prestación de servicios bancarios o algún crédito solicitado con dicha institución, y mucho menos existe documento legal que así lo acredite, pues dentro de las documentales no existe documento que refiera que es apoderado legal de dicha institución bancaria.

3.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA DEMANDARME por parte del representante legal del **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ya que no firme ningún documento que me obligue al pago de algún crédito o servicio bancario, mucho menos mercantilmente, niego que se me haya notificado estrictamente la sustitución del acreedor, pues no existe documental alguna dentro del expediente que así lo refiera.

4.- INTERPONGO LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1453 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MORELOS, principalmente en el párrafo primero, en virtud de que el suscrito **nunca fui notificado de forma judicial o extra judicial por parte del acreedor cedente o del acreedor cesionario o notario público...**

Estas excepciones carecen de fundamento legal, tomando en consideración que si bien no firmó con la institución bancaria a que hace referencia **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, ningún contrato de prestación de servicios

bancarios o algún crédito solicitado con dicha institución, también lo es que si firmó con **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,** un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, como bien lo admite en su escrito de contestación de demanda; de igual manera, mediante auto de fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentados a los Licenciados **RAFAEL ALVAREZ PACHECO, FRANCO HUMBERTO ALVAREZ VICARIO, RODOLFO FELIPE USCANGA GUTIÉRREZ Y ANA KAREN ALVAREZ VERGARA,** en su calidad de apoderados legales de **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE,** como se aprecia de la escritura pública número 193,705 pasada ante la fe del notario público número 151 de la hoy Ciudad de México, en que se hace constar el acto de otorgamiento de **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS,** en su favor; y como tales cesionarios de los derechos de crédito, cobro y litigiosos otorgados por **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,** como se demuestra con la copia certificada de la escritura pública 84,802 pasada ante la fe de los notarios públicos números 98 y 24 asociados, en que se hace constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE LA CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE OTROS DERECHOS DE COBRO,** respecto del juicio especial hipotecario que nos ocupa. Y si bien refiere que no tiene conocimiento de lo anterior, también lo es que al remitirnos a la cédula y razón de notificación personal de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, en que se le emplazó por el actuario adscrito a este Juzgado, se aprecia la mención del auto de fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho ya referido, como uno de entre varios autos que se le hicieron de su conocimiento; apreciándose al calce de dicha cédula, una anotación actuarial que señala: "... **HAGO CONSTAR QUE LA PERSONA EMPLAZADA NO QUISO FIRMAR DE RECIBIDO PERO RECIBE CEDULA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL, COPIAS DE TRASLADO DE LA DEMANDA Y ANEXOS CON CESIÓN LITIGIOSA...**". Por lo tanto

el demandado si tuvo conocimiento de dicho acto jurídico porque le fue notificado al ser emplazado, y entonces sí conoce su contenido y efectos legales pertinentes. En el caso de la personalidad del apoderado legal de la persona moral antes descrita, esta quedó acreditada como se aprecia de la escritura pública número 193,705 pasada ante la fe del notario público número 151 de la hoy Ciudad de México, en que se hace constar el acto de otorgamiento de **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, en su favor.

Por otra parte y en el caso de la excepción consistente en:

5.- LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD DEL APODERADO JURÍDICO RAFAEL ALVAREZ PACHECO, quien funda su personalidad en el poder notarial que exhibe y que objeto desde este momento, ya que no se establece la vigencia o tiempo determinado y como no se expresa se entenderá otorgado por un año, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2004 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En ese contexto, también resulta infundada dicha excepción, tomando en consideración que el mandato que se le otorgó al Licenciado RAFAEL ALVAREZ PACHECO, mediante escritura pública número **193,705** pasada ante la fe del notario público número 151 de la hoy Ciudad de México, en que se hace constar el acto de otorgamiento de **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, no se desprende de actuaciones que haya sido revocado; ni se desprenden reunidos alguno de los requisitos que establecen los artículos 2040 y 2041 del Código Civil vigente en la Entidad. Por lo tanto resulta improcedente dicha excepción.

IV.- Una vez resueltas las defensas y excepciones opuestas por [REDACTED], demandado en el presente juicio, se procede a entrar al estudio de fondo del presente asunto, siendo menester hacer las siguientes precisiones, el artículo 623 de la Ley Adjetiva Civil invocada, que: "...**se tramitarán 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...**". Por su parte el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, estipula que: "...**para que proceda el juicio**

hipotecario deberán reunirse los siguientes 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...".

V.- Bajo el marco jurídico señalado con antelación, debe decirse que le asiste razón a la parte actora **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de su apoderado legal, al hacer las narradas manifestaciones; ello al determinarse que en la especie se reúnen todos y cada uno de los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, dado que en efecto obra en autos la escritura pública **210,993** pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en fecha treinta de enero de dos mil nueve; en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su calidad de **ACREDITANTE** y por otra parte [REDACTED] en su calidad de acreditado. Lo anterior respecto del bien inmueble [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos), bajo el folio electrónico inmobiliario número 432207*1, de fecha seis de mayo del año dos mil nueve. Documental pública de la cual se desprende de manera irrefutable, concretamente de la cláusula segunda del contrato de apertura de crédito simple y constitución de garantía, que la parte actora otorgó un crédito a favor del demandado por la cantidad de **\$178,390.00**

(CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS 40/100 M.N.), garantizando el deudor el pago del crédito otorgado, con la hipoteca en primer lugar y grado a favor de **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, sobre el inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED], con las medidas y colindancias que se señalan en el referido documento notarial. Documental pública a la que como ya se hizo referencia en el considerando segundo se le otorgo pleno valor probatorio, acreditando con la misma, que el crédito otorgado por la parte actora a favor de la demandada consta en escritura pública, quedando demostrado el **primer elemento** del numeral 624 del Código Procesal Civil en vigor.

En relación al segundo requisito exigido por el numeral de mérito, es preciso señalar que el crédito otorgado a la parte demandada, **es de aquellos que conforme al contrato de hipoteca pueden darse por vencido anticipadamente**, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula **Décima Segunda** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, base de la acción, pues se convino que **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de lo adeudado, si el acreditado dejare de cumplir a cualquiera de las obligaciones contraídas en el basal, por lo que tomando en consideración que el demandado [REDACTED], en su calidad de acreditado, omitió lo estipulado en el contrato génesis, pues no cumplió con el pago de las obligaciones contraídas a partir del mes de septiembre del año dos mil dieciséis, según se advierte del desglose de abonos y cargos del estado de cuenta exhibido por la parte actora, y certificado por la Contadora **SONIA ACOSTA AGUILAR**, Contador facultado por la **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, del que se aprecia que el demandado [REDACTED]

██████ dejó de pagar desde el día uno del mes de **septiembre del año dos mil dieciséis y hasta el siete de febrero del año dos mil diecisiete**; certificación realizada por quien tiene los conocimientos necesarios para emitirlo, en el que se establece claramente que el demandado dejó de cumplir con su obligación de pago a partir del primero de septiembre del año dos mil dieciséis; documental a la que en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio para determinar fehacientemente la fecha exacta del incumplimiento de pago por parte del demandado, por lo que la fecha en que incurre en mora el demandado es a partir del primero de septiembre del año dos mil dieciséis, así como también se advierte que la última amortización pagada por el demandado corresponde al treinta y uno de agosto del año dos mil dieciséis, lo que demuestra el incumplimiento en que incurrió al no realizar el pago de las amortizaciones pactadas a partir de la fecha mencionada, desprendiéndose de la certificación emitida que el saldo insoluto al siete de del año dos mil diecisiete, es la cantidad de **\$124,799.50 (CIENTO VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal, el cual evidentemente no incluye accesorios legales; por lo que, dado el incumplimiento de pago del demandado de las amortizaciones previamente pactadas, opera el vencimiento anticipado pactado en la cláusula décima segunda del contrato base de la presente acción; acreditando así **el segundo elemento** del artículo 624 del Código Procesal Civil, concerniente a que el crédito otorgado sea de plazo cumplido o debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca celebrado por los contendientes.

Por cuanto al **tercer elemento** del numeral 624 antes aludido, es preciso mencionar que el contrato de apertura de crédito simple y de la constitución de hipoteca base de la presente acción, consta en la escritura pública número con la escritura pública número 210,993 pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON**

GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado por una parte **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su calidad de **ACREDITANTE** y por otra parte [REDACTED]

[REDACTED]. La cual es, como se observa, a foja 36 de la citada escritura, que se trata del primer testimonio y se encuentra debidamente registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número 432207*1, de fecha en fecha seis de mayo del año dos mil nueve, acreditándose con ello los extremos del artículo 624 del Código Procesal Civil en vigor.

Para reforzar lo anterior cabe resaltar que la parte actora para acreditar sus argumentos, ofreció como pruebas de su parte, la **CONFESIONAL**, a cargo de la parte demandada, así como las **DOCUMENTALES PUBLICAS y PRIVADAS**, consistentes en copia certificada de la escritura pública número 210,993 pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su calidad de **ACREDITANTE** y por otra parte [REDACTED] y en certificación del Estado de Cuenta suscrito por la Contadora por la Contadora **SONIA ACOSTA AGUILAR**, Contador facultado por la **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**; así como la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, éstas últimas siendo de aquellas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; así pues, el veinte de noviembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio, en la que

se desahogó la confesional a cargo del demandado [REDACTED], quien debido a su incomparecencia injustificada fue declarado confeso, reconociendo fictamente que: "que es cierto que celebró con su articulante el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria el día treinta de enero de dos mil nueve, ante la fe del Notario Público número 2 del patrimonio federal de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, que es cierto que la escritura que contiene contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria se inscribió en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que es cierto que a través del referido contrato su articulante le concedió un crédito hasta por la cantidad de **\$178,390.00 (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.)**, que es cierto que el monto del crédito otorgado quedó pactado en la cláusula segunda del contrato celebrado, que es cierto que en el contrato se obligó a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del doce punto noventa Y cinco por ciento, que la obligación de pagar intereses ordinarios, quedó estipulada en la cláusula quinta del contrato, que es cierto que el crédito hipotecario lo tendría que pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, que es cierto que para garantizar el cumplimiento de todos 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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] que es cierto que en la cláusula décima segunda del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, quedaron establecidas las causas por las cuales el acreedor podría dar anticipadamente por terminado el plazo para el pago del adeudo, que es cierto que una causal para dar por vencido y terminado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria es la falta de pago puntual por cualquier cantidad por concepto de amortización a capital, intereses, comisión o cualquier

adeudo conforme al contrato, que es cierto que el absolvente ha incurrido en la falta de pago de mensualidades a su crédito, que es cierto que se abstuvo de pagar el crédito hipotecario a partir del mes de septiembre del año dos mil dieciséis; probanza que al estar corroborada y administrada con la documental consistente en la escritura pública con la escritura pública número 210,993 pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su calidad de **ACREDITANTE** y por otra parte **JORGE HUMBERTO NÚÑEZ OLIVERA** en su calidad de acreditado, es apta para tener por demostrados los hechos reputados, toda vez que el demandado aceptó hechos que lo perjudican, resultando aplicable a lo anterior, la tesis 1.8º.C.122 C pronunciada por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, V, Abril de 1997, de la Novena Época, página 270, registrada bajo el número 198987, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

"PRUEBA CONFESIONAL. SU EFICACIA PROBATORIA. La prueba confesional sólo tiene eficacia probatoria en contra de la parte absolvente, cuando la misma acepta un hecho que le perjudica; y en contra de la parte oferente, cuando ésta al articular posiciones realiza afirmaciones que perjudican a sus propios intereses".

Aunado a lo anterior obran en autos, la certificación del Estado de Cuenta, emitido por la Contadora **SONIA ACOSTA AGUILAR**, Contador facultado por la **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, del que se aprecia que el demandado **[REDACTED]** **[REDACTED]** **dejó de pagar desde el mes de septiembre del año dos mil dieciséis y hasta el siete de febrero del año dos mil diecisiete**, previamente valorado; del que se advierte entre otros las cantidades por concepto de saldo resultante a cargo del acreditado; peritaciones a las que en términos de lo dispuesto por el numeral 444 en relación al 490 del Código Procesal Civil, se les concede pleno valor

probatorio, para acreditar el saldo insoluto a cargo del demandado [REDACTED]; en tal virtud dicha certificación resulta suficientes para acreditar el saldo insoluto al siete de febrero del año dos mil diecisiete, a cargo de [REDACTED]

Por otra parte, **se procede al análisis de lo manifestado por el demandado [REDACTED], en su escrito de contestación a la demanda entablada en su contra**, con fecha de presentación siete de enero de dos mil diecinueve; así, respecto a que ha pagado en su totalidad que por concepto de crédito le otorgó la institución **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, y que para tal efecto exhibe la corrida de pagos expedida por la contadora MARIA ELENA BECERRIL RIUBI, lo cual resulta totalmente contrario a las constancias que obran en actuaciones, pues como se desprende de las documentales públicas que exhibe, consistentes en el **AVISO DE SUSPENSIÓN DE DESCUENTOS Y ESTADO DE CUENTA HISTÓRICO**, el demandado únicamente acredita que finiquitó el adeudo que mantenía con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; con quien firmó también un **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, como se desprende del capítulo **SEGUNDO** de la escritura pública número 210,993 pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, y por otra parte [REDACTED] [REDACTED] en su calidad de acreditado; respecto del bien inmueble [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **Morelos**. De tal manera que el demandado no ofrece prueba alguna documental, confesional o testimonial con que acredite que en efecto llevó a cabo el pago de las amortizaciones que la persona moral

BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER le reclama; ya que se trata de dos diferentes créditos los que le fueron otorgados, derivados precisamente del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** que firmó con dichas personas morales. Máxime si como se aprecia de actuaciones, el propio demandado confesó fictamente que es cierto que celebró con su articulante el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria el día treinta de enero de dos mil nueve, ante la fe del Notario Público número 2 del patrimonio federal de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, que es cierto que la escritura que contiene contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria se inscribió en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que es cierto que a través del referido contrato su articulante le concedió un crédito hasta por la cantidad de \$178,390.00 (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N.), que es cierto que el monto del crédito otorgado quedó pactado en la cláusula segunda del contrato celebrado, que es cierto que en el contrato se obligó a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del doce punto noventa Y cinco por ciento, que la obligación de pagar intereses ordinarios, quedó estipulada en la cláusula quinta del contrato, que es cierto que el crédito hipotecario lo tendría que pagar a **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, que es cierto que para garantizar el cumplimiento de todos 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 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] que es cierto que en la cláusula décima segunda del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, quedaron establecidas las causas por las cuales el acreedor podría dar anticipadamente por terminado el plazo para el

pago del adeudo, que es cierto que una causal para dar por vencido y terminado el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria es la falta de pago puntual por cualquier cantidad por concepto de amortización a capital, intereses, comisión o cualquier adeudo conforme al contrato, que es cierto que el absolvente ha incurrido en la falta de pago de mensualidades a su crédito, que es cierto que se abstuvo de pagar el crédito hipotecario a partir del mes de septiembre del año dos mil dieciséis. De tal manera, que relacionándose dichas probanzas entre sí, se desprende que el demandado si adeuda el crédito que se le otorgó y como consecuencia adeuda también las amortizaciones no pagadas, intereses ordinarios, primas de seguro, intereses moratorios y gastos y costas del juicio.

Por otra parte, si bien manifiesta que **objeta** el certificado de los adeudos emitido por la contadora publica **SONIA ACOSTA AGUILAR**, Contador facultado por la **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, del que se aprecia que el demandado **JORGE HUMBERTO NÚÑEZ OLIVERA**, **dejó de pagar desde el día uno del mes de septiembre del año dos mil dieciséis y hasta el siete de febrero del año dos mil diecisiete**; también lo es, que no le asiste la razón en virtud de que el mismo si reúne los requisitos establecidos en el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, como en efecto, se aprecia a fojas uno a la cuatro del señalado estado de cuenta, en que se pueden observar a detalle el historial del crédito que le fue otorgado al demandado, especificándose la fecha y el monto de cada uno de los pagos que ha realizado el deudor, y precisándose la tasa de interés aplicada durante el periodo, el monto de intereses que le correspondió, así como cada uno de los pagos que el deudor fue efectuando, precisando la fecha de éstos y los saldos obtenidos; requisitos que se aprecian en el señalado documento. La siguiente tesis es clara al señalar:

Registro digital: 2011233
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LXI/2016 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 28, Marzo de 2016, Tomo I, página 985

Tipo: Aislada

INSTITUCIONES DE CRÉDITO. LA INFORMACIÓN QUE DEBE CONTENER EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR FACULTADO POR LA INSTITUCIÓN BANCARIA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY RELATIVA, PUEDE DESVIRTUARSE CON LOS COMPROBANTES Y ESTADOS DE CUENTA QUE TENGA EL DEUDOR.

El artículo citado refiere, en forma detallada, la información que debe contener el estado de cuenta certificado por el contador facultado por la institución bancaria; de ahí que dicho estado de cuenta debe exponer el historial del crédito de que se trate, esto es, especificar la fecha y el monto de cada una de las disposiciones de capital que haya realizado el deudor, y precisar la tasa de interés aplicada a cada monto de capital durante cada periodo de intereses, especificando el monto de intereses que les correspondió, así como cada uno de los pagos que el deudor fue efectuando, precisando la fecha de éstos y los saldos obtenidos, ya que sólo de esa manera se le dan elementos al deudor para desvirtuar su contenido. Asimismo, en aquellos casos en que el deudor haya recibido los recursos directamente del banco y haya sido documentado en avisos de disposición firmados por éste o su representante, el estado de cuenta certificado debe acompañarse de dichos avisos, que deben estar en poder del banco y que acreditan plenamente la disposición de los recursos. Ahora bien, cuando la disposición del crédito se realice mediante el pago a terceros por la prestación de servicios o la adquisición de artículos de consumo, a través de tarjetas u otros instrumentos, el deudor no necesariamente suscribe un documento, pues algunas disposiciones pueden hacerse vía electrónica o, incluso, telefónica; en estos casos, basta que en el estado de cuenta se precisen la fecha y el monto de cada disposición, sin que sea necesario que se indiquen "circunstancias de modo, tiempo y lugar" de cada operación -pues esa información debe constar en los estados de cuenta que expidió el banco al deudor durante la vigencia del crédito con base en el contrato-, para que el deudor pueda desvirtuarlos; así, éste puede ofrecer pruebas para desvirtuar la información que contiene el estado de cuenta certificado por el contador facultado por el banco, pues así como el banco tiene obligación de conservar los comprobantes o registros de todas las disposiciones del crédito, el deudor también tiene la obligación de conservar la documentación relativa a cada disposición, los estados de cuenta que emite el banco relacionados con los movimientos del crédito, y los comprobantes de cada pago efectuado; por lo que cuenta con sendas pruebas para refutar la información contenida en el estado aludido, en caso de ser errónea, incluyendo la posibilidad de ofrecer como prueba la contabilidad llevada por la institución de crédito, en cuyo caso, ésta tendrá que exhibir en juicio el sustento de las disposiciones indicadas en el estado de cuenta (sean comprobantes de disposición, vouchers o registros electrónicos). Por tanto, es incorrecto que la única prueba que tiene a su favor el deudor para desvirtuar el estado de cuenta sea la ratificación del contador que lo certificó, porque la presunción de validez de aquél no deriva del dicho del contador, sino de la información contenida en el documento, que debe explicarse por sí misma, estar respaldada y ser exhibida en el juicio.

Esta tesis se publicó el viernes 11 de marzo de 2016 a las 10:10 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Máxime que como se aprecia, es el propio demandado quien deberá desvirtuar con los comprobantes y estados de cuenta que tenga el deudor, lo que en la especie no sucede, porque el demandado no ofreció dichos medios de prueba.

Por cuanto a que objeta el contenido de la escritura pública **84,802** pasada ante la fe de los notarios públicos números 98 y 24 asociados, en que se hace constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA MERCANTIL DE CRÉDITOS A TRAVÉS DE LA CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE OTROS DERECHOS DE COBRO**, respecto del juicio especial hipotecario que nos ocupa, en virtud de que no se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Al efecto, no le asiste la razón al demandado, en virtud de que en tratándose del juicio hipotecario, el documento base de la acción antes mencionado, es el que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, según se aprecia en el folio electrónico 432207*1, de fecha en fecha seis de mayo del año dos mil nueve; además que como se aprecia de actuaciones el demandado fue notificado de la **CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE OTROS DERECHOS DE COBRO**, tal como ya fue analizado en párrafos que anteceden.

VI.- En función de los argumentos expuestos con antelación, es de resaltar que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual reza: "para que proceda el juicio hipotecario deberán reunirse los siguientes 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".

Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el precepto legal invocado, es decir, al encontrarse en

autos del sumario exhibida la escritura pública donde consta el crédito otorgado a la parte demandada, siendo éste de los que se puede anticipar conforme al contrato de hipoteca exhibido como documento base de la acción, resulta procedente el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, por conducto de su apoderado legal, hoy **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, en contra de **JORGE HUMBERTO NÚÑEZ OLIVERA**. Por tanto, es dable declarar el vencimiento anticipado del crédito otorgado a favor del demandado, mediante escritura pública número **210,993** pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su calidad de **ACREDITANTE** y por otra parte [REDACTED] [REDACTED] en su calidad de acreditado y respecto del bien inmueble [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

debido a la falta de cumplimiento por la parte demandada en el pago de las amortizaciones pactadas en el contrato base de la presente acción; ello en virtud de que las partes contratantes del basal y contendientes en el presente asunto convinieron que el plazo otorgado para el pago del crédito podría anticiparse entre otros por la falta de cumplimiento de cualquier obligación de pago por la parte demandada, y en la especie el demandado dejó de pagar la amortización correspondiente al periodo comprendido de primero de septiembre del año dos mil dieciséis al siete de febrero del dos mil diecisiete, por lo que se actualiza en el caso que nos ocupa, la hipótesis pactada en la cláusula décima segunda del basal que a la letra dice: "**CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA**", ya que en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato por parte del "ACREDITADO", se dará por vencido

anticipadamente el plazo para el pago del presente crédito, sin necesidad de declaración judicial, haciéndose exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él..."; luego entonces y atendiendo el contenido literal de la cláusula antes inserta, se concluye que en la especie opera el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado por la parte actora, a partir del primero de septiembre del año dos mil dieciséis, esto dado al incumplimiento de la demandada; apoya a lo anterior, la tesis pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado del Duodécimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, página 906, Novena Época, cuyo tenor es el siguiente:

CONTRATOS, VALIDEZ DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS.

El modo normal de extinción del plazo fijado para el cumplimiento de una obligación consiste en la llegada del día señalado para el vencimiento, mientras que los artículos 1959, 2907 y 2909 del Código Civil para el Distrito Federal, precisan ciertamente las hipótesis en que por disposición de la ley es privado el deudor del beneficio del plazo; mas ello no significa que éste no pueda extinguirse por otras causas, como la renuncia del propio deudor, cuando el término ha sido establecido en su favor, y especialmente por la voluntad de los contratantes. El artículo 1832 del mismo Código Civil dispone que en los contratos civiles cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, de manera que las partes están facultadas para fijar los casos de extinción del plazo señalado para el cumplimiento de la obligación, estableciendo las hipótesis cuya realización traerá como consecuencia el vencimiento anticipado. Si bien el artículo 1797 del citado ordenamiento prescribe que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, es inexacto que esta disposición resulte infringida por la cláusula que faculte al acreedor para dar por vencido anticipadamente el plazo, en caso de que el deudor deje de cubrir una o más de las mensualidades pactadas, pues de esta manera no quedan la validez o el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, toda vez que ambas han convenido libremente la forma en que podrá extinguirse el término estipulado para el cumplimiento de la obligación, cuya extinción no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor, sino también de un hecho del deudor, consistente en la falta de pago de una o más de las mensualidades convenidas. E igualmente, no se viola el artículo 1958 del propio Código Civil, en cuanto previene que el plazo se presume establecido en favor del deudor, porque precisamente en los casos en que el plazo se entiende establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciar a él, y por mayoría de razón, no hay impedimento para que ambas partes convengan en que el término venza anticipadamente, mediante determinadas condiciones".

VII.- Bajo esa óptica y dado al vencimiento anticipado que opera en el presente caso, se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$124,799.50 (CIENTO VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO INSOLUTO** adeudado a la parte actora, derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción; concediéndole al demandado para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la misma, y en caso de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora; esto último de acuerdo al artículo 633 del cuerpo de leyes aludido.

VIII.- Se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$4,423.22 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 22/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE AMORTIZACIONES NO PAGADAS** adeudando a la parte actora, derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

IX.- Se condena igualmente a la parte demandada, al pago de la cantidad de **\$6,829.43 (SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto del **PAGO DE INTERESES VENCIDOS Y/O ORDINARIOS**, generados y adeudados a la parte actora, al día **siete de febrero de dos mil diecisiete**, más los que se sigan devengando hasta la total liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en la cláusula **QUINTA DEL CAPITULO TERCERO** del documento base de la acción.

X.- Se condena a la parte demandada, al pago de la cantidad de **\$566.11 (QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 11/100 M.N.)**, por concepto de **PRIMAS DE SEGURO DERIVADOS** de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita,

estipulados en su cláusula **DECIMA PRIMERA DEL CAPITULO TERCERO**, del documento base de la acción.

XI.- Se condena a [REDACTED] al pago de la cantidad de **\$348.27 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 27/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados y adeudados a mi poderdante al día siete de febrero del año dos mil diecisiete, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en su cláusula **CLAUSULA SEXTA DEL CAPITULO TERCERO** del documento base de la presente acción.

XII.- En relación al pago de gastos y costas, es procedente condenar al demandado [REDACTED] a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 101, 104, 105, 106, 504 y 506, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos; es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver la presente controversia judicial, así como la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora **BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, hoy **BANCO MERCANTIL DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, acreditaron el ejercicio de su acción, mientras que el demandado [REDACTED] si bien contestó la demanda entablada en su contra y ofreció medios de prueba, no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del plazo, para el pago del crédito hipotecario otorgado mediante escritura pública número **210,993** pasada ante la fe del notario público número 2 del Patrimonio Inmobiliario Federal, en que se hacen constar entre otros actos **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte **BANCOMER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, en su calidad de **ACREDITANTE** y por otra parte [REDACTED]

[REDACTED] a partir del primero de septiembre de dos mil dieciséis, debido a al incumplimiento del demandado en el pago de las obligaciones contraídas en el contrato base de la presente acción, en consecuencia:

CUARTO.- se condena al demandado [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$124,799.50 (CIENTO VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 50/100 M.N.)**, por concepto de **SALDO INSOLUTO** adeudado a la parte actora, derivado de la celebración del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, base de la presente acción; concediéndole al demandado para tal efecto un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la misma, y en caso de no hacerlo se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto se pagará a la parte actora; esto último de acuerdo al artículo 633 del cuerpo de leyes aludido.

QUINTO.- Se condena al demandado [REDACTED] al pago de la cantidad de **\$4,423.22 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 22/100 M.N.)**, por **CONCEPTO DE AMORTIZACIONES NO PAGADAS** adeudando a la parte actora, derivado de la celebración del contrato de apertura de

crédito simple con garantía hipotecaria, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

SEXTO.- Se condena igualmente a la parte demandada, al pago de la cantidad de **\$6,829.43 (SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto del **PAGO DE INTERESES VENCIDOS Y/O ORDINARIOS**, generados y adeudados a la parte actora, al día **siete de febrero de dos mil diecisiete**, más los que se sigan devengando hasta la total liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en la cláusula **QUINTA DEL CAPITULO TERCERO** del documento base de la acción.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada, al pago de la cantidad de **\$566.11 (QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 11/100 M.N.)**, por concepto de **PRIMAS DE SEGURO DERIVADOS** de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en su cláusula **DECIMA PRIMERA DEL CAPITULO TERCERO**, del documento base de la acción.

OCTAVO.- Se condena a [REDACTED], al pago de la cantidad de **\$348.27 (TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 27/100 M.N.)**, por concepto de **INTERESES MORATORIOS** generados y adeudados a mi poderdante al día siete de febrero del año dos mil diecisiete, más los que se sigan devengando hasta la liquidación y total culminación del presente asunto, derivados de la celebración del convenio base de la acción procesal que se ejercita, estipulados en su cláusula **CLAUSULA SEXTA DEL CAPITULO TERCERO** del documento base de la presente acción.

NOVENO.- En relación al pago de gastos y costas, es procedente condenar al demandado [REDACTED] a su pago, por tratarse de sentencia condenatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, previa liquidación que formule la parte actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió en definitiva y firma la Maestra en Derecho **ROSENDA MIREYA DÍAZ CERÓN**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MA. ISABEL MAXINEZ ECHEVERRÍA**, con quien actúa y da fe. LAMC