
VS

EXP. 361/2020

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

Xochitepec, Morelos, a los doce días del mes de marzo del año dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente radicado bajo el número **361/2020** del Índice de la *Tercera Secretaría* de este H. Juzgado, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el ***** a través de su apoderada, contra ***** , y:

RESULTANDOS:

1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Mediante escrito presentado el *cuatro de agosto de dos mil veinte*, ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, compareció el ***** a través de su apoderada, promoviendo en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra ***** . Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- RADICACIÓN DEL JUICIO. Por acuerdo de *cinco de agosto de dos mil veinte*, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada ***** para que, en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda iniciada en su contra, además refiriera si aceptaba el cargo de depositario judicial, se ordenó expedir la cédula hipotecaria, haciéndole entrega de un tanto a cada una de las partes, por otra parte, se requirió a las partes para que designaran perito valuador, por último, se designó perito de este Juzgado.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.- Mediante comparecencia voluntaria de *veintidós de febrero de dos mil veintiuno*, se emplazó a juicio a la parte demandada ***** .

4.- DECLARACIÓN DE NO OPOSICIÓN y TURNO PARA RESOLVER.- En virtud de que ***** no dio contestación a la demanda entablada en su contra ni compareció a realizar el pago de las cantidades reclamadas por la parte actora, no obstante haber sido emplazado, en auto de *cinco de marzo de dos mil veintiuno*, se declaró precluido su derecho para hacerlo, en consecuencia se ordenó que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal, se le realizaran a través del Boletín Judicial, por último, se turnaron las presentes actuaciones para emitir la sentencia definitiva respectiva, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

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

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio** las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar del inmueble hipotecado, a elección del *********, en términos de la cláusula **cuarta** de las cláusulas generales del contrato base de la acción.

En este orden, el domicilio del bien inmueble hipotecado se encuentra ubicado en: *********, lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- La vía elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el **vencimiento anticipado** del pago de un crédito que la hipoteca garantice, se ventilarán en la vía especial hipotecaria, como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

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

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

VS

EXP. 361/2020

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

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.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.- Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, 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.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad de la parte actora en el juicio que nos ocupa, **Licenciada ******* en su carácter de apoderada del ***** quien justificó la personalidad con que se ostenta con la copia certificada de la escritura pública ***** del Protocolo del Notario Público número ***** del *****, pasada ante la Fe Pública del Notario *****.

Documental pública a la cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por ***** a favor de *****.

Asimismo se encuentra glosada copia certificada del contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el ***** y por otra *****, mismo que consta en la escritura pública *****, volumen *****, página *****, del Protocolo del Notario número *****.

Documental pública a la cual, se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora ***** por conducto de su apoderada, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada *****, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. En el presente juicio fue declarada la no oposición de la parte demandada ***** al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado y notificado de la misma, consecuentemente se procede a analizar la acción ejercitada por el *****.

Ahora bien, la acción ejercitada por la parte actora es, **la acción real hipotecaria**, derivado de la falta de pago de la parte demandada del crédito que le fue otorgado por la accionante, y por ello reclama el vencimiento anticipado del mismo; lo que basa en los hechos descritos en su escrito inicial de demanda y que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por tanto, para dilucidar la presente controversia, es oportuno señalar que el artículo 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

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

Por su parte, el artículo 623 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece:



PODER JUDICIAL

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

"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."

Asimismo, el artículo 623 de la ley en comento cita:

"ARTÍCULO 623.- *Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil."*

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil ya aludido, entendiéndose a la hipoteca como 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; quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero; lo que podrá recaer únicamente sobre bienes especialmente determinados; pudiendo constituirse la hipoteca entre otras por contrato.

Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará 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. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a) La escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.
- b) Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

Ahora bien, el primer requisito señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública *****, volumen *****, página *****, del Protocolo del Notario número *****, donde se encuentra glosado el contrato de otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el ***** y por otra *****, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se encuentra inscrito ante el *****, con folio electrónico inmobiliario *****.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que *****, se abstuvo de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir las amortizaciones de manera regular, generando un incumplimiento consecutivo a partir del **treinta de noviembre de dos mil diecinueve**, de las cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligado conforme al contrato de base de la acción, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue previsto en el mencionado acto jurídico, como se puede apreciar en la cláusula **vigésima primera**, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **c)**, se previó si el acreditado deja de efectuar, en forma total, dos o más de los pagos que se obliga a realizar conforme al contrato.

Por lo que, de la relación contractual existente entre las partes, basta que la parte actora exhiba el primer testimonio del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre el acreditado para demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, ya que ***** en su carácter de acreditado y garante hipotecario, no ofreció prueba alguna para demostrar el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en la certificación de adeudos expedida por el Gerente del Área Jurídica del ***** de *veintiocho de julio de dos mil veinte*, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada ***** de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción.

Documental privada que al no ser objetada por la parte contraria, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte demandada ***** incumplió con el pago al que se obligó en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte que la parte demandada dejó de cumplir con los pagos a que se encontraba obligada respecto el contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que fue emplazada y se le corrió traslado con los documentos anexos a la demanda entre ellos el certificado aludido, omitió oponer defensas y excepciones de su parte, ni tampoco aportó medio probatorio que desvirtuara el

VS

EXP. 361/2020

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

contenido de la citada documental, lo que desde luego trae como consecuencia que se actualice lo dispuesto en el artículo **444** del Código Procesal Civil, por ende, el documento de análisis adquiera pleno valor probatorio.

Acorde con lo anterior, la parte actora en los hechos marcados con los numerales **diez y once** manifestó que **la parte demandada no ha cumplido con las obligaciones de pago contraídas con el *******, en términos del contrato base de la acción, hechos que se tienen confesados por ***** al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente, misma que administrada con la certificación de adeudos expedida por el facultado de la parte actora, se desprende el incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada.

Sirve de apoyo a lo anterior las tesis jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 160301 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.) Página: 2120

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

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en

contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

Época: Novena Época Registro: 178427 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Mayo de 2005 Materia(s): Civil Tesis: XXVII. J/5 Página: 1313

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

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que

VS

EXP. 361/2020

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

En consecuencia, al no encontrarse objetada la documental a la que se hace referencia y que constituye la base de la acción en el presente juicio, aunado a que la parte demandada omitió oponerse al presente asunto, interponer excepciones y defensas o en su caso hacer pago de las pretensiones que se le reclaman, se arriba a la conclusión de que en el presente juicio se encuentra debidamente probada la acción ejercitada por la parte actora, lo anterior, también encuentra sustento en lo que dispone el arábigo 1700 del Código Civil que establece:

"ARTÍCULO 1700.- *Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas..."*

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

Por lo tanto, en la especie **se ha actualizado en efecto el vencimiento anticipado** dado el incumplimiento de la parte demanda.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por el ***** a través de su apoderada legal, contra ***** , ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el ***** y por otra ***** , mismo que consta en la escritura pública ***** , volumen ***** , página ***** , del Protocolo del Notario número ***** , por actualizarse la causal prevista en el inciso **c)** de la cláusula **vigésima primera** de las condiciones generales de contratación del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por ***** .

Por lo tanto, se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad equivalente a ***** , por concepto de capital principal, cantidad que deberá incrementarse conforme al artículo 44 de la Ley del ***** , cuya actualización deberá verificarse en ejecución de sentencia.

No pasa por alto, que la parte actora solicite una cantidad superior a la antes condenada, sin embargo, del contrato base de la acción específicamente en el anexo B de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas del Crédito otorgado, se desprende que la parte demandada ***** se obligó al pago de la cantidad equivalente a ***** , veces el salario mínimo, por ende, esta

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

autoridad no puede condenar a una cantidad superior a la que se obligó pagar la parte demandada en el contrato basal, ya que de hacerlo se contravendría la garantía de seguridad jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Época: Décima Época Registro: 2017794 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 58, Septiembre de 2018, Tomo III Materia(s): Constitucional, Civil, Civil Tesis: IV.2o.C.13 C (10a.) Página: 2301

CONTRATO DE CRÉDITO CELEBRADO ENTRE EL *** Y UN ACREDITADO-TRABAJADOR. SI EN EL CLAUSULADO NO SE ESTIPULÓ LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 44 DE LA LEY RELATIVA, ES IMPROCEDENTE LA ACTUALIZACIÓN DEL SALDO, CON BASE EN EL AUMENTO DEL SALARIO MÍNIMO, ATENTO AL DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.**

*En atención al principio de autonomía de la voluntad de las partes, si en el clausulado del contrato celebrado entre el ***** y un acreditado-trabajador, no se estipuló la aplicación del artículo 44 de la ley relativa, es improcedente la actualización del saldo del crédito otorgado por dicho instituto, con base en el aumento del salario mínimo, por lo que ni aun con la naturaleza de orden público del artículo citado, puede imponérsele una carga u obligación no adquirida por el acreditado-trabajador; consecuentemente, es improcedente condenar al acreditado-trabajador a esa prestación a pretexto de la naturaleza del artículo referido, pues ante la ausencia de pacto expreso entre los contratantes, debe ponderarse lo que resulte más benéfico para el acreditado, atento al derecho humano a una vivienda digna y decorosa, conforme al artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

En este orden, esta autoridad cuenta con las bases para proceder a la actualización de la cantidad adeudada por la parte demandada al año dos mil veinte, como lo solicita la parte actora.

Ahora bien, el artículo 44 de la LEY DEL ***** , refiere que:

..."Artículo 44.- El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, se actualizará bajo los términos y condiciones que hayan sido estipulados.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, para el caso de los créditos otorgados en veces salario mínimo, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la Unidad de Medida y Actualización, el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento

VS

EXP. 361/2020

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

porcentual de dicha Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año..."

De lo cual, se desprende que los créditos otorgados en veces salario mínimo, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la Unidad de Medida y Actualización, el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.

Sin embargo, la parte actora fue omisa en **pronunciarse respecto el factor estipulado por el *******, para proceder a la actualización de créditos al año dos mil veinte, que corresponde a la cantidad de *****.

Datos que se traen al presente juicio al constituir hechos notorios, por recogerse de las publicaciones realizadas por el ***** , con fundamento en el artículo 388 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anteriormente expuesto los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Novena Época Registro: 168124 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Enero de 2009 Materia(s): Común Tesis: XX.2o. J/24 Página: 2470

HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN LOS DATOS QUE APARECEN EN LAS PÁGINAS ELECTRÓNICAS OFICIALES QUE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO UTILIZAN PARA PONER A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO, ENTRE OTROS SERVICIOS, LA DESCRIPCIÓN DE SUS PLAZAS, EL DIRECTORIO DE SUS EMPLEADOS O EL ESTADO QUE GUARDAN SUS EXPEDIENTES Y, POR ELLO, ES VÁLIDO QUE SE INVOQUEN DE OFICIO PARA RESOLVER UN ASUNTO EN PARTICULAR.

Los datos que aparecen en las páginas electrónicas oficiales que los órganos de gobierno utilizan para poner a disposición del público, entre otros servicios, la descripción de sus plazas, el directorio de sus empleados o el estado que guardan sus expedientes, constituyen un hecho notorio que puede invocarse por los tribunales, en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; porque la información generada o comunicada por esa vía forma parte del sistema mundial de diseminación y obtención de datos denominada "internet", del cual puede obtenerse, por ejemplo, el nombre de un servidor público, el organigrama de una institución, así como el sentido de sus resoluciones; de ahí que sea válido que los órganos jurisdiccionales invoquen de oficio lo publicado en ese medio para resolver un asunto en particular.

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

Época: Décima Época Registro: 2004949 Instancia:
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:
Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación
y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.35 K (10a.) Página: 1373

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarle lo que ofrezca en sus términos.

De lo cual se advierte que el valor para determinar el monto de la amortización de los créditos de los trabajadores otorgados en veces de salario mínimo (VSM) es de: *****), al año dos mil veinte, conforme al artículo 44 segundo párrafo de la Ley del ***** , en el que se establece que el incremento de los créditos en VSM no podrá ser superior al porcentaje en que se incremente la Unidad de Medida y Actualización.

Por ende, esta potestad con fundamento en el artículo 697 del Código Procesal Civil del Estado, procederá a moderar la planilla de liquidación presentada, para lo cual, el monto del salario mínimo diario no se tomara en consideración y en su lugar se ocupará el factor establecido por el ***** , en su página oficial, para proceder a la actualización de créditos, ello en observancia a la disposición del

VS

EXP. 361/2020

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

numeral 44 segundo párrafo de la Ley del ***** , ya que, de lo contrario se procedería a actualizar un crédito tomando en consideración un elemento que rebasa la unidad de medida y actualización, lo cual se encuentra prohibido por la normatividad referida.

Lo anterior, con la intención de salvaguardar el derecho al debido proceso de las partes, en su vertiente de exacta aplicación de la ley, toda vez, que esta potestad no puede desconocer el contenido del numeral 44 segundo párrafo de la Ley del ***** , ello de conformidad con los numerales 14 y 16 Constitucionales.

En este orden, la parte demandada ***** fue condenado al pago de la suerte principal equivalente a ***** , veces el salario mínimo, por lo que, para proceder a su liquidación se debe multiplicar dicha cantidad por el número promedio de cada mes, esto es 30.4 (en términos de la cláusula segunda numeral 21 de la Carta de Condiciones Financieras Definitivas del Crédito otorgado) y su producto multiplicado por el factor de actualización establecido por el ***** , que al año dos mil veinte, asciende a la cantidad de ***** , generando el total de capital de la suerte principal; esto es la cantidad de: ***** , lo que se refleja en el siguiente gráfico:

Veces en el salario mínimo	Multiplicado por el promedio de días de cada mes	Multiplicado por el factor de actualización establecido por el ***** (AÑO DOS MIL VEINTE)	TOTAL DE CAPITAL DE LA SUERTE PRINCIPAL
*****	*****	*****	*****

En mérito de lo anterior, se condena a ***** al pago de la cantidad de ***** , por concepto de actualización de la suerte principal calculada al factor de establecido por el ***** al año dos mil veinte.

Respecto las pretensiones marcadas con los numerales c) y d) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios y moratorios vencidos y los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, en términos de las cláusulas décima y décima segunda de las condiciones financieras del contrato base de la acción respectivamente.

Al respecto, es de advertir que conforme a las cláusulas **décima y décima segunda de las condiciones financieras del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte el ***** y por otra ***** , las partes pactaron fijar un interés ordinario y moratorio.

En mérito de lo anterior, se condena a ***** , al pago de **intereses ordinarios no cubiertos**, acorde a lo establecido en cláusula **décima de las condiciones financieras del contrato base de la acción**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

De igual manera, se condena a ***** , al pago de **intereses moratorios no cubiertos**, acorde a lo establecido en cláusula **décima segunda de las condiciones financieras del contrato base de la**

acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

Lo anterior, en virtud de que la parte actora fue omisa en establecer los meses que pretende liquidar, lo que resultaba necesario para proceder a su liquidación.

De igual forma, en el cálculo de los intereses ordinarios, la accionante fue omisa en señalar la forma en la cual, arribó a la cantidad reclamada, esto es, prescindió de establecer la forma o método, mediante el cual, convirtió la cantidad reclamada en veces de salario mínimo a la cantidad ejercitada en moneda nacional, lo cual, resultaba necesario para que la parte demandada se encontrará en condiciones de ejercer su derecho de defensa y garantizar su derecho de audiencia, establecido en el numeral 14 Constitucional.

Atento a lo anterior, se concede a la parte demandada *********, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

V. GASTOS y COSTAS.- Con fundamento en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil, que refieren:

... "ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.

Siempre serán condenados:

*III.- **El que fuere condenado en** los juicios ejecutivos, **hipotecarios**, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente..."*

De lo cual, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo de que fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada *********, por lo tanto, se le condena al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el

VS

EXP. 361/2020

ESPECIAL HIPOTECARIO



PODER JUDICIAL

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

precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

VI.- PRETENSIONES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.- Respecto la prestación marcada con el inciso e) la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía intentada en el presente juicio es la procedente y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora ***** a través de su apoderada, **acreditó** la acción que ejercitó contra ***** por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte el ***** y por otra ***** , mismo que consta en la escritura pública ***** , volumen ***** , página ***** , del Protocolo del Notario número ***** , por actualizarse la causal prevista en el inciso **c)** de la cláusula **vigésima primera** de las condiciones financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por ***** .

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ***** al pago de la cantidad equivalente a ***** , veces el salario mínimo, por concepto de capital principal, cantidad que deberá incrementarse conforme al artículo 44 de la Ley del ***** , cuya actualización se realizará en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo.

QUINTO.- Se condena a ***** al pago de la cantidad de ***** , por concepto de actualización de la suerte principal calculada al factor de establecido por el ***** al año dos mil veinte.

SEXTO.- Se condena a ***** , al pago de **intereses ordinarios no cubiertos**, acorde a lo establecido en cláusula **décima de las condiciones financieras del contrato base de la acción**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena a ***** , al pago de **intereses moratorios no cubiertos**, acorde a lo establecido en cláusula **décima segunda de las condiciones financieras del contrato base de la acción**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Se concede a la parte demandada ***** , el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado

ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

NOVENO.- Se le condena a la demandada *********, al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

DECIMO.- Respecto la prestación marcada con el inciso e) la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S I, en definitiva, lo resolvió y firma la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **Licenciada LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES**, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Licenciada MIROSLABA IBARRA LIEVANOS**, con quien actúa y da fe.

En el **"BOLETÍN JUDICIAL"** número _____ correspondiente al día _____ de _____ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**