



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

Cuernavaca, Morelos, a cuatro de marzo del año dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número **384/2020-14-10**, formado con motivo del recurso de apelación, interpuesto por la Licenciada [\*\*\*\*\*] en su carácter de apoderada legal de la parte actora la persona moral denominada [\*\*\*\*\*], en contra de la sentencia definitiva de fecha [\*\*\*\*\*] dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, dentro del juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por el [\*\*\*\*\*], en contra de [\*\*\*\*\*], expediente [\*\*\*\*\*](antes [\*\*\*\*\*]); y

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

**I.-** Con fecha [\*\*\*\*\*], la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, dictó sentencia definitiva, la cual cuenta con los siguientes puntos resolutiveos:

*"...PRIMERO. Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.*

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

**SEGUNDO.** La parte actora [\*\*\*\*\*], por conducto de su apoderada legal, no probó la acción que ejercitó en contra de [\*\*\*\*\*], por los razonamientos expuestos en el considerando IV de la presente resolución; en consecuencia.

**TERCERO.** Se declara improcedente la acción ejercitada por el [\*\*\*\*\*], y como consecuencia, se absuelve a la demandada [\*\*\*\*\*] de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

**CUARTO.** De conformidad con el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que la presente resolución es adversa a los intereses de la parte actora, quien no acreditó la acción hecha valer en juicio, se condena a la misma al pago de gastos y costas erogadas con motivo del presente asunto.

**QUINTO.** **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...**”.

Inconforme con esta determinación, la Licenciada [\*\*\*\*\*] en su carácter de apoderada legal de la parte actora la persona moral denominada [\*\*\*\*\*], interpuso el recurso de **APELACION**, mismo que fue admitido en sus términos, el cual una vez que fue substanciado en forma legal, ahora se resuelve al tenor de los siguientes;

## **CONSIDERANDOS**

**I.-** Esta Sala Auxiliar del Primer Circuito es legalmente competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, con fundamento en lo dispuesto



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

por los numerales 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I, y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II.-** Contra esta determinación, la parte actora formuló los agravios que su parecer le causa dicha resolución, lo que hizo mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de esta Alzada registrado con el número [\*\*\*\*\*], el día [\*\*\*\*\*], los cuales aparecen visibles de la foja 5 a la 8 del toca formado con motivo del recurso de apelación que se resuelve; mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones estériles, sin que la falta de su transcripción produzca violación de garantías al apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustentan esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción literal de los agravios, sino de su adecuado análisis.

Sirve de apoyo al anterior criterio, la tesis emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, que es visible en el

Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, noviembre de 1993, Octava Época, página 228, que estipula:

**“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCION DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACION DE GARANTIAS.** El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.”. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Así también, se invoca la tesis dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte-1, página 61, cuya sinopsis reza:

**“AGRAVIOS, FALTA DE TRANSCRIPCION DE LOS, EN LA SENTENCIA. NO CAUSA PERJUICIO SI SE CONTESTAN.**



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

El hecho de que en la resolución reclamada no se hayan transcrito los agravios que fueron materia de la misma, no le para ningún perjuicio al amparista ni lo deja en estado de indefensión, ya que en todo caso esa omisión no es trascendente en el sentido de fallo ni representó impedimento para que combatiera las consideraciones que sirvieron de sustento a la responsable para dictar su fallo." TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

### III.- La Licenciada

[\*\*\*\*\*] en su carácter de apoderada legal de la parte actora la persona moral denominada [\*\*\*\*\*], expuso como único agravio el siguiente:

**"FUENTE DE LOS AGRAVIOS.-** Lo constituye el considerando "IV" en relación con el resolutivo "Primero, Segundo, Tercero y Cuarto", de la sentencia definitiva que mediante el presente recurso se combate, solicito se tenga (sic) por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

**CONCEPTOS DEL UNICO AGRAVIO.-** El considerando "IV" en relación con los resolutivos "Primero, Segundo, Tercero y Cuarto", de la sentencia definitiva que mediante el presente recurso se combate; causa agravios a mi representada, toda vez que el A quo en forma por demás incongruente y contraria a derecho, resuelve que la parte actora [\*\*\*\*\*], por conducto de su representante legal no probó la

*acción que ejercito en contra de  
[\*\*\*\*\*], incongruente  
porque deja de entrar al estudio el  
artículo 437 en su fracción II del  
Código Procesal Civil vigente del  
Estado de Morelos, establece que a  
la letra se inserta: "II. Los documentos  
auténticos expedidos por funcionarios que  
desempeñen cargos públicos, en lo que se  
refiere al ejercicio de sus funciones; y a las  
certificaciones de constancias existentes en  
los archivos públicos expedidos por  
funcionarios a quienes legalmente compete".  
Ahora en tales consideraciones  
mediante auto de fecha  
[\*\*\*\*\*], la secretaria de  
acuerdos adscrita a la tercera  
secretaria del entonces Juzgado  
Civil de Primera Instancia del  
Octavo Distrito Judicial dio  
constancia que es original con la  
observación que faltaba el sello en  
original, en tal sentido se exhibió  
otro original con el objeto de  
corroborar que la información es la  
correcta y estamos en la hipótesis  
se (sic) cerciorarse que la  
información es la misma que se  
informó con el segundo certificado  
(sic), para no sorprender a su  
Señoría y no por quitarle el valor  
probatorio a ambas documentales  
públicas donde acredito al  
momento de exhibirlas hacen  
prueba plena por su propia y  
especial naturaleza, mismas que no  
fueron impugnadas por la parte  
demandada por lo cual su Señoría  
tendrá que dar valor probatorio por  
el hecho de estar exhibidas en  
autos, por lo que son hechos  
notorios, conceptos generales y  
jurídicos, con fundamento en el  
artículo 88 del Código Federal de  
Procedimiento (sic).*

*JUICIO ESPECIAL  
HIPOTECARIO, EL ESTADO DE  
ADEUDO CERTIFICADO NO  
CONSTITUYE UN ELEMENTO DE LA  
ACCIÓN, SINO UN MEDIO DE*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

### *CONVICCIÓN PARA ACREDITARLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO)”*

**IV.-** El agravio que se contesta, a criterio de los que resuelven **es fundado** y suficiente para revocar la resolución recurrida, por lo que en atención a la causa de pedir y a efecto de hacer efectiva el acceso de la tutela jurisdiccional efectiva a la parte actora, se entra a su estudio y de autos se advierte que, en efecto, la *A quo*, le negó valor probatorio al estado de cuenta exhibido por la parte actora, mediante escrito registrado con el número [\*\*\*\*\*], del índice de dicho juzgado, y que fue admitido por auto de fecha [\*\*\*\*\*], con el que dio cumplimiento al requerimiento ordenado por auto de [\*\*\*\*\*], con el exiguo argumento de que el estado de cuenta que se exhibió con su escrito inicial de demanda fue tomado como original en virtud de que se encuentra firmado por el gerente del área jurídica del [\*\*\*\*\*] Licenciado [\*\*\*\*\*], sin que se advirtiera el sello de dicha institución en original, por lo tanto, que al ser exhibido en copia simple le negó valor probatorio porque este documento debió haber sido exhibido en original, tal como lo dispone el numeral 351

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

del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que aun y cuando con posterioridad fue exhibido el certificado de adeudo con fecha [\*\*\*\*\*], actualizado al veinte de enero de ese mismo año, igualmente le negó valor probatorio porque difiere del exhibido en su escrito inicial de demanda, que fue de fecha [\*\*\*\*\*] toda vez que a decir suyo no se precisan las fechas en que incumplió en el pago de las amortizaciones pactadas, lo cual a criterio de este Tribunal de *Ad quem* resulta infundado y desacertado; en efecto, si bien es cierto que la parte actora se encuentra obligada a exhibir los documentos con los que acredite su personalidad y legitimación con que se ostenta como lo dispone el artículo 351 del citado Código Procesal Civil, no menos cierto es que esta omisión quedó convalidada por el propio juzgado del conocimiento, en virtud de que por auto de [\*\*\*\*\*], requirió a la parte actora para que exhibiera esta documental, requerimiento que dio cumplimiento, mediante escrito de [\*\*\*\*\*] registrado con el número [\*\*\*\*\*], del índice de este Juzgado, y que se admitió por auto de [\*\*\*\*\*], en el que incluso se ordenó darle vista a la parte demandada [\*\*\*\*\*], para que dentro del plazo





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

de tres días manifestar lo que a su derecho corresponde, por lo tanto, surtió plenamente sus derechos y por ende con eficacia probatoria para acreditar, que la demandada incurrió en el incumplimiento en su obligación de pago, porque del último referido estado de cuenta, se advierte que desde el [\*\*\*\*\*], dejó de cubrir las mencionadas amortizaciones a que se comprometió con la parte actora, violando en efecto en perjuicio de la parte actora los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, porque les negó valor probatorio a estas documentales, cuando tienen pleno valor probatorio, porque como ya se apuntó previamente, al haber sido requerida la parte actora de la exhibición de este estado de cuenta, quedo convalidado de pleno derecho la omisión de su exhibición en original y surtiendo plenamente sus derechos en virtud de todo lo anterior, sobre todo porque corre agregado en autos y con el que se ordeno darle vista a la parte demandada, para que manifestara lo que a su derecho conviniera, el cual, se reitera al no hacer objeción alguna al respecto, surte plenamente sus efectos y con la que acredito que en efecto, la demandada incurrió en el incumplimiento de su obligación de pago, y por ende acreditada su acción que dedujo en su

contra, que no fue resuelto así incorrectamente por la Juez natural, siendo en efecto incongruente la sentencia recurrida al no tomar en cuenta el estado procesal que guardaban los autos del expediente principal; consecuentemente, al ser **en esencia fundado** el único agravio que se da contestación, se revoca la sentencia definitiva recurrida dictada por la juez natural el [\*\*\*\*\*].

Tiene aplicación a lo expuesto con antelación el criterio jurisprudencial del tenor literal siguiente:

**"JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.** Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad."<sup>1</sup>  
TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

**V.-** En tales condiciones al no existir reenvío, este Tribunal de Alzada



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

reasume la jurisdicción y por tanto, procede a resolver el fondo del presente asunto en los siguientes términos:

Por cuanto a la competencia esto ya quedó resuelto en el capítulo correspondiente del presente fallo al determinar que este Tribunal de *Ad quem* es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto; y por cuanto a la vía elegida es la correcta, tomando en cuenta que en tratándose de esta clase de juicios, se ventilaran en la vía especial hipotecaria tal como lo disponen los numerales 623 y 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

### CAPITULO RELATIVO A LA LEGITIMACION DE LAS PARTES.-

La legitimación de la parte actora [\*\*\*\*\*], de autos se advierte que la acredita plenamente con la copia certificada de la escritura pública número [\*\*\*\*\*] [\*\*\*\*\*], otorgada ante la fe del Licenciado [\*\*\*\*\*], Notario número Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, que celebran por una parte el [\*\*\*\*\*] como

<sup>1</sup> Registro digital: 178427. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: XXVII. J/5. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, mayo de 2005, página 1313, Tipo: Jurisprudencia.

acreditante y por otra parte la demandada [\*\*\*\*\*], como parte deudora; así como copia certificada del primer testimonio de la escritura publica numero [\*\*\*\*\*]de fecha [\*\*\*\*\*], otorgada ante la fe de la Licenciada [\*\*\*\*\*], Notario número Sesenta y Cuatro del Patrimonio Inmobiliario Federal del Estado de México, mediante el cual la persona moral citada, representada por el Licenciado [\*\*\*\*\*], en su carácter de apoderada de la persona moral actora, le otorga poderes generales para pleitos y cobranzas en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal, a favor de la **Licenciada [\*\*\*\*\*]**, documentos que fueron exhibidos en copia certificada con su escrito inicial de demanda; por lo tanto, se encuentra facultada por la ley para demandar en la vía especial hipotecaria en contra de la demandada [\*\*\*\*\*], las prestaciones reclamadas para cuyo efecto exhibió el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda que ya se ha puntualizado previamente, documentales públicas que no fue impugnadas por su contraparte a pesar de que si fue emplazada a juicio la referida demandada; por ende, se les concede eficacia probatoria plena en términos de los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

vigor y con las que se acredita la legitimación activa y pasiva de las partes.

**Estudio de la Acción.-** Ahora bien, consta en autos que la parte actora, demanda de [\*\*\*\*\*], las siguientes prestaciones:

"...**A).**- La declaración judicial que emita su Señoría en el sentido de declarar el vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito otorgado al demandado C. [\*\*\*\*\*] y a favor de nuestra representada, en virtud del incumplimiento del demandado a su obligación de pago contraída con el contrato base de la acción, lo cual quedara debidamente acreditado durante la secuela procesal.

**B).**- El pago de la cantidad de [\*\*\*\*\*] veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente al [\*\*\*\*\*], a la cantidad de \$[\*\*\*\*\*]

([\*\*\*\*\*]**M.N.**), por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día [\*\*\*\*\*], en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta liquidación total del adeudo.

**C).**- El pago de interés ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy

demandado de [\*\*\*\*\*] veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente a la cantidad de **\$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] M.N.)** prestación exigida conforme con el contrato base de la acción, cantidad que se acredita con el certificado contable expedido por el funcionario autorizado para ello, en donde señala los intereses ordinarios no cubiertos cuyo computo es hasta el día [\*\*\*\*\*], mas los que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

**D).-** El pago de los intereses moratorios no cubiertos sobre saldos insolutos, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia y de acuerdo a lo establecido en el documento exhibido como base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

**E).-** La declaración judicial que emita su Señoría en el sentido de hacer efectiva la garantía hipotecaria constituida a favor de nuestra representada, en el contrato base de la acción, únicamente para el caso de que la parte demandada no cumpla con su obligación de pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios.

**F).-** El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de este juicio”.

Como marco jurídico tenemos que los artículos 623 y 624 del Código Procesal Civil en vigor, los cuales señalan:



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

**"Artículo 623.-** *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 tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se sigan según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil..."*

**"Artículo 624.-** *"...Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:*

*I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que debe anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen a favor de tercero..."*

En ese orden de ideas los artículos 2359 y 2366 del Código Civil que establecen:

**"Artículo 2359.-** *Noción legal de la hipoteca. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal,*

*otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago...".*

**"Artículo 2366.-** *La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria, y en el último necesaria...".*

En efecto el artículo 384 del Código Procesal Civil vigente en la parte que interesa establece:

*"... Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...".*

El numeral 396 del mismo Ordenamiento Legal antes invocado señala:

*"... Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...".*

**V.-** Por cuestión de método y de sistemática jurídica al no existir en autos cuestiones incidentales que resolver previamente se procede a analizar el fondo del presente asunto.





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

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

Analizados los requisitos que se mencionan en el apartado que antecede, en concepto de esta autoridad jurisdiccional, considera que se encuentran debidamente acreditados en autos, toda vez que por cuanto al crédito que se le reclama a la parte demandada en este juicio, consta en el documento base de su acción, consistente en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda, que celebraron por una parte [\*\*\*\*\*] como acreditante y por otra parte la demandada [\*\*\*\*\*], como parte deudora, como lo acredita con la copia certificada de la escritura pública número [\*\*\*\*\*][\*\*\*\*\*], otorgada ante la fe del Licenciado [\*\*\*\*\*], Notario número Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, documental pública que se encuentra debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real número: [\*\*\*\*\*], en la que consta que es copia certificada de su primer testimonio; así mismo consta en la cláusula vigésima primera de las condiciones generales de contratación del documento base de su acción, que se estipuló que la acreditante podría dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito

reclamado y exigir de inmediato en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios previstos en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda, por la falta de pago y cumplimiento de las cláusulas del mismo; en consecuencia, al haberse cumplido con las exigencias, de los preceptos legales que sirven de fundamento para resolver el fondo del presente asunto, toda vez que consta en autos que la demandada incumplió con su obligación de pago del documento base de la acción que celebró con la parte actora, que se encuentra corroborado lo anterior con el original del certificado de adeudos realizado por el Licenciado [\*\*\*\*\*], Gerente del área Jurídica del Instituto del Fondo Nacional de la vivienda de los Trabajadores, de fecha [\*\*\*\*\*], de la que se observa que la demandada dejó de pagar oportunamente el crédito y sus correspondientes intereses a partir del día [\*\*\*\*\*], documentales públicas a las que se les confiere plena eficacia probatoria en términos de los artículos 437, 442, 445, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, permiten arribar a la firme conclusión a éste Órgano Jurisdiccional, que la parte actora la Licenciada [\*\*\*\*\*] en su carácter de apoderada legal de la parte actora la persona moral denominada [\*\*\*\*\*], probó su acción que dedujo en



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

contra de la demandada [\*\*\*\*\*], quien no compareció a juicio a pesar de haber sido legalmente emplazada, siguiéndose el mismo en su rebeldía, por lo tanto, al no cumplir la parte deudora con los pagos pactados en el documento base de la acción como consta en autos, ya que no existe más excepción que la de pago, le asiste el derecho a la parte actora la persona moral denominada [\*\*\*\*\*] para promover el presente juicio y tener por acreditadas las pretensiones que dedujo en contra de la demandada; en ese orden de ideas, al constar en autos que los términos del contrato son claros y no han dejado dudas sobre las intenciones de los contratantes, ya que no deben entenderse de su contenido cuestiones diferentes a la voluntad de las partes, sino al sentido literal de sus cláusulas del contrato, por ser la voluntad la Ley Suprema en los contratos, como lo disponen los artículos 1671 y 1700 del Código Civil en vigor

Consecuentemente, es procedente, declarar vencido anticipadamente el plazo del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre la parte actora la persona moral denominada [\*\*\*\*\*] y la demandada [\*\*\*\*\*] al haber dejado de pagar el crédito otorgado y sus respectivos intereses desde el [\*\*\*\*\*], como así se advierte del

certificado de adeudos realizado por el Licenciado  
[\*\*\*\*\*], Gerente del área Jurídica del  
Instituto del Fondo Nacional de la vivienda de los  
Trabajadores, de fecha [\*\*\*\*\*]; en mérito de  
lo anterior se condena a la demandada a pagar la  
cantidad de [\*\*\*\*\*] veces el salario mínimo  
mensual vigente en el Distrito Federal equivalente a  
la cantidad de  
\$[\*\*\*\*\*]([\*\*\*\*\*]M.N.), por  
concepto de capital vencido del crédito otorgado y  
ejercido, cantidad computada hasta el día  
[\*\*\*\*\*], del saldo del crédito que se le  
reclama a la demandada en el contrato de apertura  
de crédito simple con garantía hipotecaria para la  
adquisición de vivienda, de fecha [\*\*\*\*\*], así  
como al pago de los intereses ordinarios por la  
cantidad de [\*\*\*\*\*] veces el salario mínimo  
mensual vigente en el Distrito Federal equivalente a  
la cantidad de \$[\*\*\*\*\*]([\*\*\*\*\*]  
M.N.) devengados y los que se sigan generando,  
así como al pago de los intereses moratorios  
pactados en las cláusulas décima y décima segunda  
de las condiciones generales de contratación del  
referido contrato base de la acción a razón de la  
tasa pactada en el contrato de otorgamiento de  
crédito y constitución de garantía hipotecaria, previa  
liquidación que al efecto se formule en ejecución de  
sentencia; concediéndole para dar cumplimiento



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación  
Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

voluntario a esta resolución un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles que comenzará a correr una vez que cause ejecutoria esta resolución y se le apercibe que en caso de no dar cumplimiento voluntario a la misma, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto hágase pago a la parte actora.

En tal virtud al haberle sido adverso el presente fallo a la parte demandada, es procedente condenarla al pago de gastos y costas conforme a lo dispuesto por los artículos 156, 158 y 159 del Código Procesal Civil vigente, lo que así se precisará en los puntos resolutivos del presente fallo.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 553 fracción I, 555, 557 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.- Se REVOCA** la sentencia definitiva de fecha [\*\*\*\*\*], dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, dentro del expediente [\*\*\*\*\*], para quedar en los siguientes términos:

**"PRIMERO.-** Este Juzgado es legalmente competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración y la vía elegida es la correcta en términos de los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora la Licenciada **[\*\*\*\*\*]** en su carácter de apoderada legal de la parte actora la persona moral denominada **[\*\*\*\*\*]**, probó su acción que dedujo en contra de la demandada **[\*\*\*\*\*]**, quien no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se decreta vencido anticipadamente el plazo del contrato de mutuo con garantía hipotecaria celebrado entre la parte actora la persona moral denominada **[\*\*\*\*\*]** y la demandada **[\*\*\*\*\*]** por los motivos expuestos en la parte considerativa del presente fallo.

**CUARTO.-** En mérito de lo anterior, se condena a la demandada **[\*\*\*\*\*]** a pagar a la parte actora o a quien legamente sus derechos represente, la cantidad de **[\*\*\*\*\*]** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente a la cantidad de **[\$[\*\*\*\*\*]( [\*\*\*\*\*] M.N.)**, por concepto de capital vencido del crédito otorgado y ejercido, cantidad computada hasta el día **[\*\*\*\*\*]**, del saldo del crédito que se le reclama a la demandada en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda, de fecha **[\*\*\*\*\*]**.

**QUINTO.-** Se condena a la demandada **[\*\*\*\*\*]** al pago de los intereses ordinarios por la cantidad de **[\*\*\*\*\*]** veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal equivalente a la cantidad de **[\$[\*\*\*\*\*]( [\*\*\*\*\*] M.N.)** devengados al **[\*\*\*\*\*]** y los que se sigan generando en los términos pactados en la cláusula décima de las condiciones de contratación del documento basal, así como al pago de los intereses moratorios pactados en los términos en las cláusula décima segunda del referido contrato a razón de la tasa pactada en



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Toca Civil: 384/2020-14-10  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Actora: [\*\*\*\*\*]  
Demandado: [\*\*\*\*\*]  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

*el contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia; concediéndole para dar cumplimiento voluntario a un plazo de **CINCO DÍAS** hábiles que comenzará a correr una vez que cause ejecutoria esta resolución y se les apercibe que en caso de no dar cumplimiento voluntario a la misma, se procederá al remate del bien inmueble hipotecado y con su producto hágase pago a la parte actora.*

**SEXO.-** *En tal virtud al haberle sido adverso el presente fallo a la parte demandada [\*\*\*\*\*], es procedente condenarla al pago de gastos y costas conforme a lo dispuesto por los artículos 156, 158 y 159 del Código Procesal Civil vigente.*

**SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE”.**

### SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE

**PERSONALMENTE** y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento de la juez natural lo resuelto, devolviéndole los autos originales del expediente numero [\*\*\*\*\*] y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í,** por unanimidad por unanimidad lo resolvieron y firman los Ciudadanos Magistrados Integrantes de la Sala Auxiliar del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; **Licenciada ELDA FLORES LEÓN, Integrante de la Sala, Maestro en Derecho NORBERTO CALDERON OCAMPO** Presidente de la Sala; y **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ, Integrante y Ponente en el presente asunto;** y

quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos  
Licenciada IRMA ZSWLLETH CASTRO TAPIA, quien  
certifica y da fe.

*Las firmas que aparecen al final de esta resolución corresponden al toca civil 384/20-14-  
10. AGG\*mpss\*spc*