



Heroica e Histórica Cuautla, Morelos; a cuatro de mayo de

PODER JUDICIAL dos mil veintiuno.

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos relativos a la vía **ESPECIAL** sobre juicio **HIPOTECARIO** promovido por la Licenciada ***** en su carácter de apoderado legal del ***** ** ***** ** ** ***** ** ** ***** contra *** ***** en su carácter de deudor y garante hipotecario, radicado en la **Segunda Secretaría** de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, identificado bajo el número de expediente **413/2019**; y,

RESULTANDO

1. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito presentado el *catorce de junio de dos mil diecinueve*, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Familiares de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, que por turno correspondió conocer a este Juzgado; compareció la Licenciada ***** en su carácter de apoderado legal del ***** ** ***** ** ** ***** ** ** ***** ***** , promoviendo en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** juicio contra *** ***** , de quien reclamó el cumplimiento de las siguientes pretensiones:

"

CAPITULO DE PRESRACIONES

A).- *La declaración Judicial que emita su señoría en el sentido de declarar que se ha vencido de manera anticipado el plazo para el pago total del crédito a cargo del demandado C. ***** a favor de nuestra representada, en virtud de incumplimiento a dichos demandados de su obligación de pago contraída en el contrato*

base de la acción, lo cual quedará debidamente acreditado durante la secuela procesal.

B).- El pago de la cantidad de 179.3350 (CIENTO SETENTA Y NUEVE PUNTO TRES TRES CINCO CERO) Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 1 de Enero de 2019 a la cantidad de \$460,621.23 (CUATROCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS 23/100 M. N.) por concepto de capital vencido de crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 1 de Enero de 2019, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo. ANEXO III.

C.- El pago total de la cantidad de **90.2570 (noventa punto dos cinco siete cero) Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal** equivalente al día 1 de Enero de 2019 a la cantidad de \$230,742.43 (doscientos treinta y un mil setecientos cuarenta y dos pesos 43/100 M. N.) por concepto de Interés Ordinario pactado y no cubierto del crédito otorgado al hoy demandado, de conformidad con la UMA vigente. 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 cómputo es hasta el día 1 de Enero de 2019, más lo 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 cuantificarán en ejecución de sentencia y a razón del 4.2% anual y la tasa anual de interés Ordinario que sea aplicable conforme a lo estipulado en el documento base de la acción, así como los demás que se sigan generando hasta la solución del presente juicio.

E).- La declaración judicial que emita su señoría en el sentido de **hacer efectiva la garantía hipotecaria** constituida en 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 las costas que con motivo del presente juicio se originen.

..."

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, mismo que en este apartado se tienen reproducidos como si a la letra se insertaran en obvio de innecesaria repetición atento al principio de economía procesal contemplado en el artículo **10** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, invocó el derecho



PODER JUDICIAL

que consideró aplicable al caso y exhibió los documentos base de su acción descritos en ambas oficialías de partes, la Común y de este Juzgado, referidas.

2. RADICACIÓN DEL JUICIO.

La demanda fue admitida el día *diecisiete de junio de dos mil dieciocho*, y se ordenó expedir por quintuplicado cédula hipotecaria para que dos tantos fueran enviados al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos para su inscripción correspondiente, otro tanto para la parte actora y uno más para la parte demandada, además de fijar la cédula en el inmueble hipotecado; así mismo se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del término de cinco días contestaran la demanda incoada en su contra. Asimismo este Juzgado designó como perito valuador del inmueble en cuestión al ingeniero **GUADALUPE LUCÍO RAMÍREZ BRUGADA**, y se requirió si así lo deseaban, a la parte actora y demandada designaran perito de su parte.

3. ORDEN DE OFICIOS PARA PODER EMPLAZAR AL DEMANDADO.

El *veintisiete de agosto de dos mil diecinueve*, ante el razonamiento actuarial de quince de agosto del mismo año, de la imposibilidad de llevar a cabo el emplazamiento, y a efecto de continuar la secuela procesal, se ordenó girar oficios al Instituto Nacional Electoral, Instituto Mexicano del Seguro Social, Comisión Federal de Electricidad, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y Coordinación Estatal de Información Criminológica del Estado de Morelos, para que dentro del término de cinco días informaran si existía registro del domicilio de la demandada *** ***** ***** *****.

4. SEÑALAMIENTO DE NUEVO DOMICILIO PARA EMPLAZAR.

El diecinueve de febrero de dos mil veinte, se tuvo al abogado patrono de la parte actora señalando nuevo domicilio para emplazar a la demandada *** ***** ***** ******, por lo que se ordenó librar exhorto a la ciudad de México, para practicar el mismo.

5. EMPLAZAMIENTO POR EXHORTO.

El nueve de noviembre de dos mil veinte, se emplazó a la demandada *** ***** ***** ******, por conducto del Actuario Secretario adscrito al Juzgado Sexagésimo Quinto de lo Civil en la Ciudad de México, tal como se advierte de las constancias procesales que integran las presentes actuaciones. Teniendo el exhorto girado por devuelto debidamente diligenciado, mediante acuerdo de treinta de marzo de dos mil veintiuno.

6. PRECLUSIÓN DE DERECHO DE CONTESTAR DEMANDA.

En acuerdo de veintiséis de abril de dos mil veintiuno, tuvo por precluido el plazo de la demandado *** ***** ***** ******, al no haber contestado la demanda entablada en su contra y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se les realizaran por medio del Boletín Judicial.

7. CITACIÓN PARA RESOLVER.

El treinta de abril de dos mil veintiuno, en atención a lo previsto por el artículo 632 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se turnaron los autos para dictar la sentencia definitiva respectiva, misma que ahora se pronuncia al tenor siguiente;

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

I. COMPETENCIA.

Previo a entrar al estudio y análisis de la procedencia o improcedencia de las pretensiones planteadas en el presente asunto,

**PODER JUDICIAL**

se realiza el estudio de la competencia de este Tribunal para dictar la resolución que nos ocupa; lo anterior puesto que **la competencia constituye un presupuesto procesal sin el cual no puede iniciarse, tramitarse ni resolverse con eficacia jurídica un procedimiento**, por lo que es de orden público y su estudio puede realizarse inclusive de oficio por el Juzgador hasta el dictado de la sentencia. Lo anterior, encuentra sustento en las siguientes tesis que a la letra dicen:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVI, Octubre de 2002

Tesis: VI.2o.C.273 C

Página: 1344

COMPETENCIA. ES VÁLIDO EXAMINAR TAL CUESTIÓN EN SENTENCIA AUN CUANDO EXISTA PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL PARTICULAR EN EL AUTO DE ADMISIÓN DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Si bien el artículo 238 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece que el Juez, en el auto que provea la demanda, estudiará previamente su competencia, ello no significa que exista impedimento para examinar tal cuestión en el momento de dictar sentencia, dado que la misma constituye un presupuesto procesal sin el cual no puede iniciarse, tramitarse ni resolverse con eficacia jurídica un procedimiento; de ahí que la competencia debe examinarse aun de oficio en cualquier momento del juicio. En este orden de ideas, el auto de inicio no es obstáculo para que el juzgador examine en la sentencia nuevamente tal presupuesto del procedimiento, pues aquel proveído no es definitivo, máxime si éste no ha sido impugnado y resuelto de modo específico durante el juicio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 208/2002. Eduardo Flores Carrillo. 8 de julio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

No. Registro: 364,278

Tesis aislada

Materia(s): Común

Quinta Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXIX

Tesis:

Página: 381

COMPETENCIA.

La competencia de las autoridades, es materia de interés público, por lo cual, esas mismas autoridades, aun de oficio, deben ocuparse del estudio de esa cuestión, de manera principal y preferente.

Amparo administrativo en revisión 784/27. Devesa Aurelio. 21 de mayo de 1930. Unanimidad de cinco votos. Relator: Luis M. Calderón.

En efecto, la propia Constitución Federal, consagra en el artículo **16**, que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de **autoridad competente**.

Así, tenemos que la competencia, en un sentido jurídico general, alude a una *idoneidad atribuida a un órgano de autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos* y la competencia como concepto específico (frente a la idea global de jurisdicción), obedece a razones prácticas de distribución de la tarea de juzgamiento, entre los diversos organismos judiciales.

En ese sentido, establece el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

"...

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

..."

"...

ARTÍCULO 19.- Negativa de competencia. *Ningún Juzgado o Tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye.*

..."



PODER JUDICIAL

"...

ARTÍCULO 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores.

"..."

"..."

ARTÍCULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

"..."

"..."

ARTÍCULO 24.- Prórroga de competencia. La competencia por razón de territorio es la única que se puede prorrogar, por acuerdo que conste por escrito y referido a asuntos determinados; excepto en los juicios sobre el estado civil de las personas.

"..."

De lo anterior, se colige que toda demanda debe presentarse ante órgano jurisdiccional competente y que ningún Juzgado puede negarse a conocer un asunto sino por considerarse incompetente, debiendo expresar entonces los fundamentos legales en que se apoye; que los criterios para fijar la competencia del órgano jurisdiccional son el territorio, materia, cuantía y grado, y que la única competencia que puede prorrogarse es la que se determina por razón de territorio.

Ahora bien, por cuanto a la competencia por razón de territorio, que es la que en el presente asunto interesa, la ley en comento dispone lo siguiente:

"..."

ARTÍCULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

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

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

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la

obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;

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

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

V.- En los juicios sucesorios, el Tribunal en cuyo ámbito espacial haya tenido su último domicilio el autor de la herencia, o, en su defecto, el de la ubicación de los bienes raíces que forman el caudal hereditario; si estuvieren en varios lugares, el de aquél en que se encuentre el mayor número de bienes y a falta de domicilio el del lugar del fallecimiento del autor de la sucesión. Si éste no estuviere domiciliado en la República, será competente el Tribunal que lo fuese de acuerdo con las reglas anteriores en las hipótesis de apertura del juicio sucesorio ante Tribunales mexicanos;

VI.- En los concursos de acreedores, el Juzgado del domicilio del deudor;

VII.- En los negocios relativos a la tutela, el Tribunal de la residencia de los tutores, salvo para su designación en el que lo será el del domicilio del menor o del incapaz;

VIII.- En los negocios para suplir el consentimiento de quien ejerza la patria potestad o sobre impedimentos para contraer matrimonio el Tribunal del domicilio de los pretendientes;

IX.- Para los asuntos referentes al matrimonio o al divorcio, lo será el del domicilio conyugal. En caso de divorcio, si hubiere abandono o separación de hecho, será competente el órgano judicial del domicilio del demandante;

X.- En las controversias sobre anulación o rectificación de actas del estado civil, el Tribunal del lugar del fuero del Oficial del Registro Civil;

XI.- En los juicios entre socios o los derivados de una sociedad, el Juzgado del lugar donde el ente social tenga su domicilio;

XII.- En los litigios entre condóminos, el órgano jurisdiccional del lugar donde se encuentren los bienes comunes, o la mayor parte de ellos;

XIII.- En los conflictos acerca de alimentos, el del domicilio del acreedor alimentario;

XIV.- Salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, en las demandas contra una persona moral, será competente el Juzgado o Tribunal del domicilio de la persona jurídica. También lo será el del lugar en que dicha persona tenga un establecimiento o sucursal con representante facultado para comparecer en juicio, si se trata de negocios realizados por o con intervención de éstos. Para los efectos de la competencia, las sociedades sin personalidad jurídica y las asociaciones no reconocidas legalmente, se considera que tienen su domicilio en el lugar donde desarrollen sus actividades en forma continuada;

XV.- En las contiendas en que se debatan intereses colectivos de grupos indeterminados, ajenos a planteamientos políticos o gremiales, el Tribunal del domicilio del representante común que los legitime; y,

XVI.- Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor.

..."

**PODER JUDICIAL**

Acorde a los preceptos legales citados, para determinar la competencia por razón de territorio, debe considerarse el tipo de acción intentada, pues ésta determina el lugar en que ha de tramitarse la controversia; y en el caso de una acción civil de carácter personal, dispone el citado ordenamiento legal que debe atenderse al lugar en el que se ubique el domicilio del demandado, que cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilio, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor y, que si se desconoce el domicilio del demandado o éste no tuviere domicilio fijo dentro del estado, será competente para conocer del juicio el juzgado del lugar en el que esté ubicado el domicilio del actor, quedando a salvo el derecho del demandado para impugnar la competencia.

En mérito de lo anterior, advierte este Juzgador, que en el documento base de la acción del cual deriva la voluntad de los contratantes y en específico en el apartado titulado como **CAPÍTULO QUINTO DE LAS CLÁUSULAS GENERALES**, en la señalada como **CUARTA. JURISDICCIÓN**, las partes estipularon que ***para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de la celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiere corresponderles.***

En esa tesitura, este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos es competente para conocer y fallar en definitiva el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos **18, 24, 25 y 34** fracción **II** del Código Procesal Civil en vigor; por lo que, al encontrarse el inmueble dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado (en Ayala, Morelos) y dada la elección de la actora, es que éste ente jurisdiccional resulta competente para conocer del presente juicio.

II. PROCEDENCIA DE LA VÍA.

La vía elegida por la actora es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los arábigos **623** y **624** de la Ley Adjetiva Civil vigente en esta entidad, que en su orden disponen:

"...

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

ARTÍCULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. *Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos: I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía; II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y, III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.*

..."

Puesto que el presente juicio tiene por objeto el pago del crédito garantizado con la hipoteca, además de que el crédito consta en escritura pública exhibida en primer testimonio debidamente

**PODER JUDICIAL**

inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y además el contrato de crédito tiene cláusula de vencimiento anticipado.

III. LEGITIMACIÓN.

Conforme a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se procede en primer término a examinar la legitimación procesal de quienes intervienen en el presente asunto, rubro que debe ser estudiado por el Juzgador aun oficiosamente y en cualquier etapa del procedimiento, puesto que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis:

Época: Octava Época

Registro: 812189

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Informes

Informe 1989, Parte III

Materia(s): Común

Tesis: 14

Página: 512

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación es un elemento procesal que debe estudiarse de oficio por el juzgador en cualquier fase del juicio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 971/88. Yolanda Bernal de Sierra. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Tito Contreras Pastrana.

Por cuanto a este aspecto, dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado:

"...

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

..."

En este sentido, es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Respalda al criterio anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.



EXPEDIENTE 413/2019
ACTOR *****
DEMANDADO *** ***** ***** *****
VÍA ESPECIAL
JUICIO HIPOTECARIO
SENTENCIA DEFINITIVA
SEGUNDA SECRETARIA.

PODER JUDICIAL

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

En el caso a estudio y por cuanto a la legitimación en el proceso, se encuentra debidamente acreditada por parte de la actora ***** ** ** ***** ** ** ***** **** ** ***** , con el primer testimonio de la escritura pública número 241,489, de fecha doce de octubre de dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número DOS y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene, entre otros actos, el señalado con el romano **III.- El CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebraron por una parte el ***** ** ** ***** ** ** ***** **** ** ***** , por conducto de su representante legal y por la otra parte *** ***** ***** ; documental que al tener el carácter de pública, se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** del cuerpo de leyes antes invocado, y de la cual también se deriva la legitimación pasiva del demandado en el presente juicio, al ser el acreditado en el referido contrato.

Por cuanto a la personalidad de quien promueve en representación de la parte actora en el presente juicio, Licenciada ***** ***** , en su carácter de apoderado legal de ***** ** ** ***** ** ** ***** **** ** ***** , se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento número 56,672, de fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, levantado ante la fe del Notario 64 del Estado de México, Licenciada ***** ; que contiene el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por el ***** ** ** ***** ** ** ***** **** ** ***** , a favor de entre otros, la Licenciada ***** ***** ***** ; documental pública a la que se le

concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los dispositivos **437, 490 y 491** de la legislación adjetiva civil.

IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Una vez precisado lo anterior, y toda vez que la demandada *** ***** ***** no opuso defensas ni excepciones al no haber comparecido a juicio, se procede a analizar la acción ejercitada por la Licenciada ***** ***** ***** ***** , quién reclama de *** ***** ***** ***** , las prestaciones que quedaron precisadas en el resultando primero de este fallo.

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

"...

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 2362.- BIENES OBJETO DE LA HIPOTECA. *La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Nadie puede hipotecar sus bienes sino con las condiciones y limitaciones a que esté sujeto su derecho de propiedad.*

..."

"...

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

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



... "

PODER JUDICIAL

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

" ...

ARTÍCULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

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

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

- I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;*
- II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,*
- III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.*

Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.

... "

Analizados los anteriores dispositivos legales, en concepto de quien resuelve, se encuentran acreditados en autos los requisitos de procedencia del juicio especial hipotecario; lo anterior es así puesto que el crédito que se reclama en este juicio consta en escritura pública número 241,489, de fecha doce de octubre de dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número DOS y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, exhibida en primer testimonio y debidamente inscrita en el ahora Instituto de

Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Electrónico Inmobiliario número 612093 * 1; en la que consta el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado por ***** ** ***** ** ** ***** **** ** ***** y por la otra parte en su carácter de acreditado ** ***** *****; de igual forma se advierte que el cumplimiento del crédito hipotecario es de anticiparse de conformidad con la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del **ANEXO A** del contrato basal.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que 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, y por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía de los demandados, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se tuvo por precluido el derecho de la demandada ***** ***** *******, por lo que opera la presunción prevista en éste último dispositivo, la cual se robustece con los siguientes medios de convicción ofrecidos por la actora:

La **documental pública** consistente en el instrumento notarial antes referido en el que consta el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** celebrado por las partes intervinientes en el presente juicio, del cual se colige que las partes pactaron en la cláusula **PRIMERA** que el importe del crédito señalado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, de conformidad con la cláusula quinta que se consigna en el Anexo "A" del contrato supracitado, fue por la cantidad resultante de 179.3350

**PODER JUDICIAL**

(ciento setenta y nueve punto tres tres cinco cero) veces el salario mínimo mensual; asimismo en la cláusula **SÉPTIMA** se pactó que el destino del crédito en la fecha de formalización del contrato, al fin señalado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas y al pago de los demás conceptos de Gastos estipulados en las Condiciones Generales de Contratación, esto es, adquisición en propiedad de la vivienda ubicada en casa número VEINTIDÓS de la manzana DIECISIETE, lote DIEZ, prototipo ONIX BOLSA, ubicada en la calle TURMALINA, perteneciente al Fraccionamiento denominado "RESIDENCIAL VALLE DEL PEDREGAL" FASE DOS..

Por cuanto a la constitución de la hipoteca; las partes pactaron en la cláusula segunda de la escritura que el acreditado, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrae por virtud del contrato de apertura de crédito simple, estaba de acuerdo en constituir hipoteca, a favor del INSTITUTO NACIONAL PARA EL FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES, y otorgó garantía hipotecaria en primer lugar y grado sobre el bien inmueble anteriormente detallado.

También se pactó en la cláusula **PRIMERA**, estipulado en diversas consignadas en el Anexo "A", específicamente la señalada como **OCTAVA**, que el plazo para liquidar el crédito sería de **TREINTA AÑOS** contados a partir de la firma del contrato, siendo por tanto evidente que el crédito cuyo pago se reclama **no es de plazo cumplido**; no obstante lo anterior, en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** de dicho Anexo "A", se estableció entre otros supuestos, por el que se demanda, señalado en el inciso **c) no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el periodo de un año, de las amortizaciones mensuales del saldo del capital y de los demás adeudos que tuviere,**

salvo que en su caso se hubiere otorgado la prórroga prevista en el contrato, sin perjuicio de lo antes estipulado, el INFONAVIT podrá asimismo requerir al Trabajador el pago de las amortizaciones mensuales omisas más el interés moratorio en los términos convenidos en el instrumento, así como los gastos de cobranza que se causaren, con lo que dio por vencido anticipadamente sin necesidad de notificación o aviso previo ni declaración judicial previa, el plazo para el cobro del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deben pagársele en términos del contrato; conforme dicha causa de vencimiento anticipado establecida en la cláusula en detalle.

Por otra parte en la cláusula **DÉCIMA** del Anexo "A", la obligación del acreditado de pagar **intereses ordinarios** sobre el saldo del capital por cada periodo mensual, los cuales se determinaran aplicando la tasa anual de interés ordinario sobre el saldo de capital que hubiere a la fecha de pago, los que se devengarán a partir de la fecha de disposición del crédito otorgado, conforme a lo pactado en el contrato y hasta la fecha de pago total del saldo de capital.

Asimismo, en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del Anexo "A", se pactó la tasa de interés moratorio sobre el saldo del capital por todo el tiempo que subsista el incumplimiento de las obligaciones de pago de las amortizaciones, calculándose aplicando la tasa anual de interés moratorio sobre el saldo capital por el tiempo que dure la mora en el pago de dichas amortizaciones.

A la documental pública antes detallada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, al haber sido expedida por depositario de la fe pública, y se considera idónea para

**PODER JUDICIAL**

el presente juicio hipotecario pues corresponde al primer testimonio de la escritura, por lo que la misma constituye título ejecutivo y por tanto se cumple con el requisito exigido por la disposición legal contenida en la fracción **III** del precepto **624** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Dado que como lo pactaron las partes en la cláusula novena del documento base de la acción, se acreditaría el pago con amortizaciones mensuales y consecutivas; sin embargo, el actor reclama *"El pago de la cantidad de 179.3350 (CIENTO SETENTA Y NUEVE PUNTO TRES TRES CINCO CERO) Veces el Salario Mínimo mensual Vigente en el Distrito Federal equivalente al día 1 de Enero de 2019 a la cantidad de \$460,621.23 (CUATROCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS 23/100 M. N.) por concepto de capital vencido de crédito otorgado y ejercido, saldo acreditado con el certificado contable emitido y suscrito por el funcionario autorizado para ello, cantidad computada hasta el día 1 de Enero de 2019, en consecuencia esta cantidad se deberá incrementar en la misma proporción que se modifiquen los salarios mínimos en el Distrito Federal y hasta la liquidación total del adeudo"*, sin embargo de los documentos base de la acción, consistentes en el instrumento notarial en el que consta el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria** celebrado por las partes intervinientes en el presente juicio, del cual se colige que las partes pactaron en la cláusula **PRIMERA** que el importe del crédito señalado en la Carta de Condiciones Financieras Definitivas, de conformidad con la cláusula quinta que se consigna en el Anexo "A" del contrato supracitado, fue por la cantidad resultante de 172.0784 (ciento setenta y dos punto cero siete ocho cuatro) veces el salario mínimo mensual; y exhibieron diversa documental consistente en certificado de adeudo expedido por el Licenciado **Jorge Acostaviques Ortiz**, gerente del Área Jurídica, Área de Cartera, Delegación XI, Morelos, del ***** ** * ** ***** ** * ** ***** **** * ** *****; en el cual se deduce el adeudo del demandado

*** ***** ***** ******, que reclama la actora en el presente juicio por concepto de 179.3350 (ciento setenta y nueve punto tres tres cinco cero) veces el salario mínimo mensual; documental que al no haber sido objetada por la contraria, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, ya que es un documento oficial de control e información utilizado para la determinación del monto de las aportaciones correspondientes al derechohabiente, y se le concede eficacia probatoria únicamente para el incumplimiento del pago por parte del demandado como causal de vencimiento anticipado conforme a la cláusula Vigésima Primera del Anexo "A" en su inciso c) del contrato de crédito constituido en escritura pública, sin que sea necesario que se exhiba otro tipo de constancias; pero no así para los datos que contiene este documento por no ser idóneos para acreditar el capital e intereses, ordinarios y moratorios, pues acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica a que se refiere el antecitado ordinal 490 del Código Adjetivo Civil, mediando una adecuada interpretación del primer testimonio en el que se hizo constar el crédito (anexo a) y la carta de condiciones financieras definitivas (anexo b) al contrastarlas con la prestación bajo el inciso con la letra mayúscula B del escrito inicial de demanda y el propio certificado de adeudo en valoración, **no se ajusta** al monto del crédito otorgado en términos de los dos primeros instrumentos aquí citados, ello en virtud de que se aprecia que, con relación al certificado de adeudo expedido por el Licenciado **Jorge Acostaviques Ortiz**, gerente del Área Jurídica, Área de Cartera, Delegación XI, Morelos, del ***** ** ** *****

**** ** ******, persona facultada por su representada para ese fin, que contiene el desglose de los pagos e intereses correspondientes a cada mes de vencimiento desde la deuda inicial, indica fecha, así como transacción y concepto, origen, monto de la transacción, pago a seguro, pago a interés, pago a moratorios, pago a capital y saldo a capital; documento que, como ya se indicó y

**PODER JUDICIAL**

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

anunció, si bien no fue objetado ni impugnado por la parte contraria, es **eficaz** para justificar el vencimiento anticipado por falta de pago, pero **insuficiente** para acreditar los saldos expuestos, lo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito y al cumplimiento de la **cláusula décima tercera**, que en lo conducente cita: "**...APLICACIÓN A LOS PAGOS.** *Los pagos que el trabajador realizare conforme a lo estipulado en estas condiciones generales de contratación y las aportaciones patronales que el patrón de este realizare a la Subcuenta de vivienda del Trabajador según lo dispuesto por la ley de INFONAVIT, se aplicarán al pago del saldo insoluto de crédito y de los demás adeudos a cargo del Trabajador conforme a lo siguiente: en primer lugar, al pago de la prima del seguro de daños contratado; en segundo lugar, al pago de la aportación mensual al Fondo de Protección de Pagos; y, en tercer lugar, al pago total de los intereses ordinarios devengados en el Periodo Mensual correspondiente. La cantidad que resultare como remanente, luego de efectuar la aplicación anterior, se aplicará a amortizar hasta donde alcance el Saldo de Capital*". Así como tampoco refleja la aplicación de las operaciones aritméticas establecidas en términos de los documentos base de la acción (primer testimonio notarial y carta de condiciones financieras definitivas); en consecuencia, toda vez que en el caso concreto el certificado contable anexo que con fundamento en el artículo 68 del al Ley General de Instituciones de Crédito es apto y suficiente para determinar la rescisión anticipada, pero no para la liquidez de los conceptos que refiere, en tanto sea ajustado a lo pactado en el documento basal, hipótesis que como se motivó en líneas anteriores, no acontece en el caso concreto.

Pues el reiterado artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, señala: "*Los contratos o las pólizas en los que, en su caso, se*

*hagan constar los créditos que otorguen las instituciones de crédito, junto con los estados de cuenta certificados por el contador facultado por la institución de crédito acreedora, serán títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de otro requisito. El estado de cuenta certificado por el contador a que se refiere este artículo, hará fe, salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados o de los mutuatarios. El estado de cuenta certificado antes citado deberá contener **nombre del acreditado; fecha del contrato; notario y número de escritura, en su caso; importe del crédito concedido; capital dispuesto; fecha hasta la que se calculó el adeudo; capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito, en su caso; tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios. Para los contratos de crédito a que se refiere el primer párrafo de este artículo, el estado de cuenta certificado que expida el contador sólo comprenderá los movimientos realizados desde un año anterior contado a partir del momento en el que se verifique el último incumplimiento de pago.***” lo que permite establecer que entre los requisitos que debe satisfacer el certificado de adeudos exhibido para acreditar el saldo resultante, se encuentra la aplicación de las operaciones aritméticas establecidas en las **cláusulas del contrato basal.**

Corroborar esta determinación los criterios federales del tenor siguiente: Novena Época, Registro: 187800, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Febrero de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: XVIII.2o.15 C, Página: 808 que a su letra dice:



PODER JUDICIAL

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

ESTADO DE CUENTA BANCARIO CERTIFICADO POR EL CONTADOR DE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. CUANDO SE EXHIBA EN EL JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DEBE CONTENER EL PROCEDIMIENTO Y LOS INSTRUMENTOS QUE SIRVIERON PARA CALCULAR LOS INTERESES RECLAMADOS.

Aun cuando se considere que el estado de cuenta certificado por el contador de la institución bancaria en el juicio especial hipotecario sólo constituye documento probatorio para acreditar saldos a cargo de los deudores, es menester que en el mismo, por ser un instrumento de control contable en el cual se hacen desgloses de la deuda de la persona acreditada a probar, se asiente el procedimiento que llevó a cabo el contador autorizado por la institución bancaria, con base en las fórmulas establecidas en el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria y que deben estar asentadas en el testimonio notarial, para lo cual deben tenerse en cuenta los instrumentos que sirvieron para calcular los intereses reclamados, porque sólo de esa manera el acreditado tendrá la posibilidad de combatir dicho procedimiento.

Y el diverso de la Novena Época, Registro: 190933, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Octubre de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: XV.1o. J/7, Página: 1166 que a su literalidad dice:

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR CONTADOR AUTORIZADO DE INSTITUCIÓN BANCARIA. ARTÍCULO 68 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.

El estado de cuenta certificado por el contador de una institución bancaria es título ejecutivo junto con el contrato respectivo o póliza en el que conste el crédito otorgado, si en él se precisa claramente la identificación del crédito celebrado entre las partes, la cantidad a la que ascendió, fecha hasta la que se calculó el adeudo, capital vencido a la fecha del corte, los pagarés mediante los que se hicieron las disposiciones del crédito por parte de los acreditados, monto de las mismas, fechas de vencimiento, tasas de interés normales, pagos no efectuados al capital y pagos hechos sobre los intereses, especificándose las tasas aplicadas a cada uno de ellos, y si asimismo contiene el cálculo de los intereses moratorios correspondientes a cada uno de los pagarés derivados del contrato de crédito y la tasa aplicada por ese concepto, de tal suerte que el estado de cuenta así elaborado satisface los requisitos formales que para el efecto exige el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, por lo que dicho documento junto con el contrato o la póliza en que conste el crédito, trae aparejada ejecución y hace procedente la vía ejecutiva mercantil que se ejercite para obtener el pago

correspondiente, sin que se oponga a lo anterior el que en dicho estado de cuenta no se haya especificado el método para calcular la tasa de interés aplicada, pues a fin de desvirtuar la fe de dicho documento y destruir la presunción legal de los datos y saldos anotados en él, debe ofrecerse por los demandados, en su caso, la prueba pericial contable a fin de acreditar la inexactitud de los saldos a su cargo por errores matemáticos o de alguna otra circunstancia que evidencie lo inverosímil de él.

En las relatadas consideraciones, y toda vez que la parte demandada no compareció a juicio, a quien se tuvo por perdido el derecho para contestar la demanda entablada en su contra; en la **inteligencia y con la salvedad** anterior del certificado de adeudo, no acreditó que haya cumplido con los pagos parciales convenidos en el contrato base de la acción; se arriba a la conclusión de que **se actualiza la causal de vencimiento anticipado** hecha valer por la parte actora y prevista en el inciso c) de la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del Anexo "A", del contrato de crédito constituido en escritura pública.

Sin que obste a lo anterior, el hecho de que la parte actora no haya referido la fecha específica de incumplimiento en su escrito de demanda, pues sí remite al certificado de adeudos que adjuntó a su escrito inicial, **se reitera e insiste en la inteligencia y salvedad** marcada en el presente fallo, por lo que se tiene por colmada tal exigencia, esto, acorde a lo considerado por el Máximo Tribunal en la siguiente jurisprudencia:

*Época: Novena Época
Registro: 183061
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XVIII, Octubre de 2003
Materia(s): Civil
Tesis: V.1o. J/25
Página: 789*



PODER JUDICIAL

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

ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. FORMA PARTE INTEGRANTE DE ÉSTA.

Si la institución de crédito actora de un juicio civil o mercantil, en su escrito inicial de demanda, en la parte en que narra los hechos constitutivos de la misma, se remite al estado de cuenta certificado por el contador autorizado de la misma institución, debe estimarse que tal instrumental forma parte integrante de la demanda. Además, es correcto que el juzgador estime que la demanda y el estado de cuenta certificado se encuentran vinculados entre sí, ya que este último contiene el desglose pormenorizado de los movimientos del crédito otorgado al demandado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 85/2001. Banco Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat. 27 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Pedroza Carbajal. Secretario: Froylán Muñoz Alvarado.

Amparo directo 295/2001. Elizabeth Ochoa Félix de Dick. 13 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Carmen Alicia Bustos Carrillo, secretaria de tribunal en funciones de Magistrada en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. Secretario: Juan Manuel Córdova Córdova.

Amparo directo 170/2002. José Ricardo Careaga Melendrez y otra. 3 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Evaristo Coria Martínez. Secretario: Rolando Fimbres Molina.

Amparo directo 119/2003. Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V. 6 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Pedroza Carbajal. Secretario: Froylán Muñoz Alvarado.

Amparo directo 957/2002. Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V. 23 de junio de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Evaristo Coria Martínez. Secretaria: María Dolores Salazar Quijada.

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, y toda vez que se actualizan los supuestos previstos en el artículo **624** de la ley adjetiva civil; esto es, que el crédito consta en escritura pública, que debe anticiparse conforme al contrato y que la escritura pública consta en primer testimonio **debidamente inscrito en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; resulta

EXPEDIENTE 413/2019
 ACTORA *****
 DEMANDADO *** ***** *****
 VÍA ESPECIAL
 JUICIO HIPOTECARIO
 SENTENCIA DEFINITIVA
 SEGUNDA SECRETARIA.

procedente la pretensión reclamada por la actora relativa a la declaración de vencimiento anticipado, ya que del documento base de la acción se desprende que es causa de vencimiento anticipado el incumplimiento por parte del acreditado en realizar puntual e íntegramente, por causas imputables a él, dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el periodo de un año, de las amortizaciones mensuales del saldo del capital y de los demás adeudos que tuviere; además de que en el mismo contrato de crédito se estableció (cláusula segunda) la garantía hipotecaria; y en efecto, la parte actora en su escrito de demanda manifestó que la parte demandada ha dejado de cubrir las amortizaciones a las que se obligó, hechos que se tienen por confesados por la parte demandada al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente, y que además se robustecen con la exhibición del certificado de adeudo por la actora con su escrito inicial y en el cual se evidencia el incumplimiento en los pagos por la parte demandada.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercida por la Licenciada ***** ***** ***** ***** , en su carácter de apoderado legal de ***** ***** ***** ** ** ***** ***** ***** , ha quedado plenamente acreditada y en consecuencia, **se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte ***** ***** ***** ** ** ***** ***** ***** , por conducto de su representante legal en su carácter de acreditante y por la otra parte en su carácter de "deudor y garante hipotecario" ***** ***** ***** ***** , los cuales se hicieron constar en la escritura pública número 241,489, de fecha doce de octubre de dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número DOS y del

**PODER JUDICIAL**

Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; por actualizarse la causal **c)** prevista en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del Anexo "A", del contrato basal, en virtud del incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales y consecutivas.

Como consecuencia de lo anterior, bajo las consideraciones hechas con respecto a la valoración del certificado de adeudo, no obstante de la declaratoria del vencimiento anticipado, resulta en justicia declarar improcedente las pretensiones marcadas con las letras mayúsculas **B** y **C**, en la forma que las demanda la parte actora ante su exposición y solicitud desajustada a los basales de la acción (testimonio notarial en el que se encuentra constituido el crédito y carta de condiciones financieras definitivas), pero se condena al pago del capital vencido, que podrá ser liquidado en ejecución de sentencia en términos de un certificado de adeudo adecuado; misma suerte que corre el pago de **interés ordinario** en los términos pactados en el documento base de la acción, que igualmente se condena a su pago previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Con respecto a la pretensión marcada con el inciso bajo la letra mayúscula **D**, se condena al pago del **intereses moratorio** sobre el saldo del capital a partir de la fecha de disposición del crédito y hasta la fecha de pago total del capital, los cuales serían calculados a razón del cuatro punto dos por ciento (4.2%), anual sobre saldos insolutos, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo; mismos intereses, ordinario y moratorios, **que serán liquidados en ejecución de sentencia.**

EXPEDIENTE 413/2019
 ACTORA *****
 DEMANDADO *** ***** *****
 VÍA ESPECIAL
 JUICIO HIPOTECARIO
 SENTENCIA DEFINITIVA
 SEGUNDA SECRETARIA.

En tal virtud, se concede a los demandados *** ***** *****
 ***** un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que haya causado
 ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria de
 cumplimiento con la presente resolución, **apercibida** que en caso de
 no hacerlo así, se procederá al remate del inmueble dado en garantía
 para con su producto hacer pago a la parte actora.

V. CONDENA DE GASTOS Y COSTAS.

Dado que la presente resolución es adversa a la demandada
 *** ***** ***** ******, se le condena al pago de gastos y costas
 de esta instancia, en términos de lo dispuesto por los preceptos **156**
 y **158** del Código Procesal Civil.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo
 previsto por los artículos **96** fracción IV, **100, 105, 106, 623** y demás
 relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado
 de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Familiar de Primera
 Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es
 competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto,
 y la vía intentada es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora Licenciada ***** ***** *****
 ******, en su carácter de apoderado legal de ***** ***, *****
 ***** ** ** ***** ***** ***, **si acreditó** la acción
 que ejercitó contra *** ***** ***** ******, quien no compareció a
 juicio, siguiéndose en su rebeldía; consecuentemente,

**PODER JUDICIAL**

TERCERO. Se declara vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, que celebró por una parte *** ***** ***** ***** , los cuales se hicieron constar en la escritura pública número 241,489, de fecha doce de octubre de dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado **HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario y actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número DOS y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos; por actualizarse la causal prevista en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del Anexo "A" del contrato basal.

CUARTO. Resulta en justicia declarar improcedente las pretensiones marcadas con las letras mayúsculas **B** y **C**, en la forma que las demanda la parte actora ante su exposición y solicitud desajustada a los basales de la acción (testimonio notarial en el que se encuentra constituido el crédito y carta de condiciones financieras definitivas).

QUINTO. Se condena al **pago del capital vencido**, liquidado en ejecución de sentencia en términos de un certificado de adeudo adecuado.

SEXTO. Se condena al pago de **interés ordinario** en los términos pactados en el documento base de la acción, igualmente previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, en términos de un certificado apropiado.

SÉPTIMO. Se condena al demandado al pago de **intereses moratorios** sobre el saldo del capital a partir de la fecha de disposición del crédito y hasta la fecha de pago total del capital, los cuales serían calculados a razón del cuatro punto dos por ciento (4.2%), anual sobre saldos insolutos, más los que se sigan generando

EXPEDIENTE 413/2019
ACTORA *****
DEMANDADO *** ***** ***** *****
VÍA ESPECIAL
JUICIO HIPOTECARIO
SENTENCIA DEFINITIVA
SEGUNDA SECRETARIA.

hasta el pago total del adeudo; **mismos intereses, ordinario y moratorios, que serán liquidados en ejecución de sentencia.**

OCTAVO. Se concede a la demandada un plazo de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para que en forma voluntaria den cumplimiento con lo anteriormente condenado; en caso contrario, procédase al remate del inmueble dado en garantía y con su producto, hágase pago a la actora.

NOVENO. En virtud de que la presente resolución le es adversa a ***** ***** ***** *******, se le condena al pago de los gastos y costas originados en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **CRISTHYAN ARACELY ORTEGA MEZA**, con quien legalmente actúa y da fe.