

**PODER JUDICIAL**

Jiutepec, Morelos a veinte de octubre de dos mil veintiuno.-

**V I S T O S**, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 160/2021, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por el apoderado legal de **PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, actuando en nombre y representación de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055 contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, radicado en la Primera Secretaría y:

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

**1.- Presentación de la demanda.** Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el quince de abril de dos mil veintiuno y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderado legal de **PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, actuando en nombre y representación de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055,

demandando en la vía especial hipotecaria de \*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*, las siguientes pretensiones:

**“DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:**

A) La declaración judicial de que se tenga por vencido anticipadamente el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, el cual consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, protocolizada ante la fe del Notario Público número 05 del Estado de Morelos, Licenciada Patricia Mariscal Vega, misma que en original se exhibe a la presente demanda como documento base de la acción, denominándola ANEXO CUATRO, así como del convenio modificatorio de fecha 20 de septiembre deñ (sic) año 2012, que consta en la escritura número \*\*\*\*\* la cual se agrega como ANEXO SEIS en virtud de que la parte demandada incumplió con su obligación de pago.

B) El pago de \$322,353.64 UDIS (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 64/100 M.N.) por concepto de capital insoluto o suerte principal, como se desprende del estado de cuenta certificado expedido por contador público de la institución que representamos de fecha de fecha (sic) 18 de febrero del año 2021, y que en términos del artículo 68 de la ley de instituciones de Crédito hace prueba plena, mismo que acompañamos al presente escrito como ANEXO SIETE, SIN PERJUICIO DE SU ACTUALIZACIÓN EN EL MOMENTO DE SU PAGO, MISMA QUE SERÁ CUANTIFICADA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

**AMORTIZACIONES VENCIDAS:**

C) El pago de \$1,248.02 (UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 02/100 M.N.), por concepto de amortizaciones vencidas comprendidos desde el 01 de octubre de 2013 y hasta el 30 de noviembre del año 2013, MÁS LOS QUE SE SIGAN GENERANDO HASTA EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO, como se desprende del estado de cuenta certificado expedido por contador público de la institución que representamos de fecha de fecha (sic) 18 de febrero del año 2021, y que en términos del artículo 68 de la ley de instituciones de Crédito hace prueba plena, mismo que acompañamos al presente escrito como ANEXO SIETE, SIN PERJUICIO DE SU ACTUALIZACIÓN EN EL MOMENTO DE SU PAGO, MISMA QUE SERÁ CUANTIFICADA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

**SALDO DE INTERESES ORDINARIOS:**

D) El pago de \$7,985.65 (SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 65/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios generadas del periodo comprendido del 01 de octubre de 2013 y hasta el 30 de noviembre del año 2013, como se desprende del estado de cuenta certificado expedido por el contador público de la institución que representamos, las cuales se calcularán de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato de crédito básico de la acción, más las que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto, cantidad que se actualizará al momento de su pago.

**SALDO DE SEGUROS VENCIDOS:**

E) El pago de \$420.08 (CUATROCIENTOS VEINTE PESOS 08/100 M.N.) generadas a partir del 01 de octubre de 2013 y hasta el 30 de noviembre del año 2013, por concepto de seguros

**PODER JUDICIAL**

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

vencidos como se desprende del estado de cuenta certificado expedido por el contador público de la institución que representamos, las cuales se calcularán de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato de crédito básico de la acción, más las que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto, cantidad que se actualizará al momento de su pago

**SALDO DE INTERESES MORATORIOS:**

F) El pago de \$516,383.65 (QUINIENTOS DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 65/100 M.N.) generadas a partir del 01 de octubre de 2013 hasta el 18 de febrero del año 2021, por concepto de Intereses Moratorios como se desprende del estado de cuenta certificado expedido por el contador público de la institución que representamos, las cuales se calcularán de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato de crédito básico de la acción, más las que se sigan generando hasta la total conclusión del presente asunto, cantidad que se actualizará al momento de su pago.

**GASTOS Y COSTAS:**

G) El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio...”

Expuso como hechos los narrados en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso.

**2.- Admisión de la demanda.** Mediante auto de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* para que dentro del plazo de cinco días dieran contestación a la demanda incoada en su contra. Asimismo, al advertirse la existencia del diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), se ordenó notificarle la cédula hipotecaria derivada del presente juicio.

**3.- Emplazamiento y notificación de la cédula hipotecaria.** Con fechas dos de junio de dos mil veintiuno, fueron emplazados a juicio los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , posteriormente, con fecha tres de septiembre de

dos mil veintiuno, se notificó la cédula hipotecaria del presente asunto al diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

**4.- Preclusión y citación para sentencia.** Por autos de fechas veintiuno de junio y trece de octubre de dos mil veintiuno, en virtud que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y el diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), no habían dado contestación a la demanda ni había comparecido al presente asunto a deducir sus derechos conforme a la ley, respectivamente, se les tuvo por precluido su derechos para hacerlo, ordenándose además, que las posteriores notificaciones se les realizaran y les surtieran efectos por medio de la publicación en el boletín judicial, finalmente, atendiendo al estado procesal del asunto y a la petición de la parte actora, se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se dicta al tenor de los siguientes:

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

**I.- Competencia.** En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración, ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala: *“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de*



## PODER JUDICIAL

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

*juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”.*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice: *“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*, así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: *“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*, este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil, materia de la que conoce esta autoridad, pues se ejercita una acción derivada de un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, asimismo, por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia, también, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que

literalmente dice: “*Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...*”; por consiguiente, este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio toda vez que existe sometimiento expreso de las partes respecto a la competencia de este juzgado, arribándose a dicha aseveración pues de los documentos presentados como base de la acción consistente en primeros testimonios de las escrituras públicas números \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha \*\*\*\*\* , relativa, entre otros actos jurídicos, al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y \*\*\*\*\* asistido del consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* y la \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público actuando como Notario sustituto de la Titular de la Notaría Pública número uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha \*\*\*\*\* , relativa al convenio modificatorio respecto del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y \*\*\*\*\* asistido del consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* , aparece en las cláusulas sexta del capítulo sexto, cláusulas generales no financieras (primera



## PODER JUDICIAL

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

escritura en mención) y la vigésima quinta de las cláusulas no financieras (segunda escritura en mención), que los contratantes señalaron que, para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en dichos contratos, se sometían, entre otros y a elección de la acreditante, a los Tribunales competentes, del lugar donde se encuentre el inmueble hipotecado (Emiliano Zapata, Morelos), por tanto, de dicha cláusula puede advertirse que existe sometimiento expreso de las partes respecto de la competencia de este juzgado pues ejerce jurisdicción en Emiliano Zapata, Morelos, actualizándose así su competencia, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época*

*Registro: 168719*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tesis Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVIII, Octubre de 2008*

*Materia(s): Común*

*Tesis: II.T.38 K*

*Página: 2320*

**COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.**

*La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.*

*Quinta Época*

*Registro: 364278  
Instancia: Segunda Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
XXIX  
Materia(s): Común  
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.*

**II.- Estudio de la vía.** En segundo plano se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones



**PODER JUDICIAL**

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

expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

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

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

*El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece:

*“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”*

Como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la actora tiene por objeto el pago de diversas cantidades derivadas del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y \*\*\*\*\* asistido del consentimiento de su esposa \*\*\*\*\*, constando dicho acto jurídico en la escritura pública \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha \*\*\*\*\*, cuyo primer testimonio se exhibió conjuntamente con el escrito de demanda y en el cual además consta que se encuentra inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por consiguiente se actualizan los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria.

**III.- Análisis de la Legitimación.** Enseguida, se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, se procede al estudio de la cesión de derechos que realizó el acreedor primario PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,

**PODER JUDICIAL**

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

SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO a favor de BANCO INVEX SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055, lo anterior por ser la legitimación del actor un presupuesto necesario para ser estudiado en sentencia, pues resulta inconcuso que si se advierte de autos que la parte actora carece de legitimación en el presente juicio, por ende la acción hipotecaria sería improcedente; así pues, debe tomarse en consideración que el acto jurídico aludido, es decir, la cesión de derechos respecto de una hipoteca, se encuentra contemplado en el artículo 2399 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos que señala lo siguiente:

*“CESIÓN DE LA HIPOTECA. El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para constitución de la hipoteca previene el artículo 2366 de éste Código, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad...”*

El citado precepto señala que el crédito hipotecario puede cederse, en todo o en parte, siempre que se cumplan con los siguientes requisitos: **1)** Que la cesión se haga en la forma que previene el artículo 2366 del mismo ordenamiento legal para la constitución de la hipoteca. **2)** Se dé conocimiento al deudor y **3)** Sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que la parte actora **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO**

**FINANCIERO, FIDUCIARIO**, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055, representada en este juicio por la moral PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, **carece de legitimación** en el presente juicio, pues la cesión de derechos hecha en su favor por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, no cumple con todos y cada uno de los requisitos para tal efecto prevé el artículo 2399 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, lo anterior es así dado que de autos no se aprecia que dicha cesión de derechos **se haya hecho del conocimiento del deudor \*\*\*\*\***, **hoy demandado**.

En efecto, cuando los derechos derivados de un crédito hipotecario son cedidos, constituye un requisito para la procedencia de la acción que se notifique al deudor previamente a la promoción de la demanda relativa la cesión de referencia, situación que en el caso específico y con relación a la cesión de derechos realizada por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO a favor de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO no acontece, ello en atención a que una vez analizados los hechos que fueron expuestos en la demanda, así como las diversas documentales que obran en autos, se arriba a la conclusión

**PODER JUDICIAL**

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

de que no fue notificada oportuna y adecuadamente dicha cesión de derechos a la demandada.

Se afirma lo anterior porque del escrito de demanda esencialmente se aprecia que el apoderado legal de PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, actuando en nombre y representación de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055, substancialmente afirma lo siguiente:

a).- Que mediante escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* , otorgada ante la fe de la Notaria Pública número cinco del Estado de Morelos, la persona moral PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO celebró con los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria (basal de la acción que intenta)

b).- Que posteriormente, con fecha \*\*\*\*\* , mediante escritura pública número \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público número uno de la Octavo Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se celebró un convenio modificadorio al contrato referido en el anterior inciso.

c).- También que con fecha veintinueve de marzo de dos mil once, la empresa PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO en su carácter de fideicomitente y fideicomisaria en segundo lugar y SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, en su carácter de fideicomisaria en primer lugar y por otro lado BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en su carácter de fiduciario celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055 y que los fines de dicho fideicomiso es que el fiduciario (BANCO INVEX) recibiera y mantuviera en propiedad fiduciaria la aportación inicial de los activos fideicomitados, así como cualquier otro bien o derecho que formara parte del patrimonio fideicomitado y que en ese sentido, en la cláusula sexta del contrato de fideicomiso, las partes acordaron que la aportación de los derechos de crédito fideicomitados serían la aportación inicial de los derechos de crédito fideicomitados mediante cesión de los mismos que realizara la fideicomitente a la fiduciaria a través de un contrato de cesión de derechos sin reserva ni limitación de dominio alguna, siendo que el fiduciario adquiriría la titularidad de todos y cada uno de los derechos cedidos.

d).- Que en cumplimiento a la referida cláusula sexta, con fecha veintiséis de junio de dos mil trece, mediante instrumento privado PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD

**PODER JUDICIAL**

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

FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO en su calidad de cedente y BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en su carácter de fiduciario celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055 en su carácter de cesionario con la comparecencia de SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, celebraron un contrato de cesión de derechos, mediante el cual la cedente le transmitió a la cesionaria, para los fines de fideicomiso, la totalidad de los créditos descritos en el anexo "A" entre ellos el otorgado a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* que es materia de este asunto.

Señalado lo anterior debe decirse ahora que, para el efecto de tener por acreditada la legitimación activa de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en su carácter de fiduciario celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055, debió probarse fehacientemente que la cesión de derechos realizada en su favor cumplió con los requisitos previstos por el artículo 2399 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, en específico en lo que aquí interesa que dicha cesión de derechos se le hubiese hecho del conocimiento del deudor \*\*\*\*\* , hoy demandado, situación que en el caso específico no aconteció porque la parte actora no acompañó prueba alguna para acreditar tal hecho, requisito que, atendiendo a los dispositivos legales antes señalados

resulta elemental, puesto que es precisamente el medio para dar a conocer la sustitución del acreedor por transmisión de los derechos derivados del contrato original, para el efecto de que el deudor se entere ante quién debe cumplir las obligaciones respectivas, y establecer así un nuevo estado de cosas creador de derechos y obligaciones que nacen de ese acto en relación con el cedente, el cesionario y el deudor, evitando que el deudor no incurra en responsabilidad al pagar al acreedor primitivo.

Así pues, atendiendo al principio de la carga de la prueba establecida en el artículo 386 del Código Adjetivo de la materia antes invocado, en relación directa con el artículo 1453 del Código Civil para el Estado de Morelos, le correspondía a la parte actora, acreditar haber realizado la notificación de la cesión de derechos al deudor \*\*\*\*\*, al no hacerlo, pone de manifiesto la improcedencia de su acción.

Aunando a lo anterior, debe decirse también que la obligación de notificación al deudor también deriva de lo estipulado tanto en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y \*\*\*\*\* asistido del consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* y del convenio modificadorio respecto del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO y \*\*\*\*\* asistido





## PODER JUDICIAL

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

del consentimiento de su esposa \*\*\*\*\* , ambos base de la acción que se intentó, pues en ambas se estableció (cláusula vigésima) que PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO podría ceder o transmitir total o parcialmente los derechos del crédito, los derivados de la garantía hipotecaria y los de cobranza y administración nacidos de dicho crédito sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública ni inscribirla en el Registro Público siempre y cuando el otorgante del crédito **conservara la administración de los créditos y que en el supuesto que dejara de llevar la administración de los créditos bastaría con la notificación por escrito que se realizara al acreditado.**

En consecuencia, es evidente que, en el caso en cuestión, se presentó la condición prevista en tales cláusulas, es decir, que la hipotecaria acreditante cedió los derechos del crédito de la parte demandada y también la administración de tal deuda, toda vez que de los documentos que se anexaron al escrito de demanda no se advierte que, en la cesión de derechos realizada por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO en favor de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en su carácter de fiduciario celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055 fuese realizada con la conservación de la administración del crédito por parte de la primera y por tal

motivo, la ahora titular del crédito y parte actora BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, en su carácter de fiduciario celebraron un contrato de fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055, **tenía la obligación de notificar por escrito al deudor hoy demandado \*\*\*\*\*** la cesión de los derechos de su crédito.

En corolario, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1447, primer y último párrafo, 2359, 2391 y 2399 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, se declara que **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055, representada por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, **carece de legitimación** para incoar el presente juicio, dejándose en consecuencia a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer conforme legalmente corresponda. Sirve de base a lo antes expuesto, los siguientes criterios que a la letra dicen:

*No. Registro: 179,418  
Jurisprudencia  
Materia(s): Civil  
Novena Época  
Instancia: Primera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXI, Enero de 2005  
Tesis: 1a./J. 119/2004*

**PODER JUDICIAL**

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

Página: 393

VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA QUE PROCEDA, EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DE DERECHOS DEL CRÉDITO RELATIVO, ES NECESARIA LA PREVIA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2926 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE ANTES DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996. El citado precepto señala que el crédito hipotecario puede cederse, en todo o en parte, siempre que: **1) la cesión se haga en la forma que previene el artículo 2917 del mismo ordenamiento legal para la constitución de la hipoteca, 2) se dé conocimiento al deudor y 3) sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad.** Ahora bien, aun cuando el legislador no precisó la forma en que debe hacerse del conocimiento del deudor dicha cesión, se considera que debe efectuarse por medio de notificación previa a la promoción de la demanda relativa, pues su finalidad es dar a conocer la sustitución del acreedor por transmisión de los derechos derivados del contrato original, para el efecto de que el deudor sepa ante quién debe cumplir las obligaciones respectivas, y establecer así un nuevo estado de cosas creador de derechos y obligaciones que nacen de ese acto en relación con el cedente, el cesionario y el deudor. No es obstáculo a lo anterior, el que de los artículos 2029, 2031, 2036 y 2040 del propio código sustantivo, se advierta que el fin único de la mencionada notificación es que el deudor no incurra en responsabilidad al pagar al acreedor primitivo, pues dichos preceptos regulan lo relativo a créditos civiles que se contraen a derechos personales que han sido objeto de cesión. En ese sentido, cuando los derechos derivados del crédito hipotecario son cedidos, constituye un requisito para la procedencia de la vía especial hipotecaria, que se notifique al deudor previamente a la promoción de la demanda relativa, la cesión de referencia.

Novena Época

Registro: 183904

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVIII, Julio de 2003

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C.432 C

Página: 1044

**CESIONARIO. NO TIENE LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR EN JUICIO EL PAGO DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO, SI PREVIAMENTE NO NOTIFICÓ POR ESCRITO LA CESIÓN AL DEUDOR Y EL CEDENTE NO CONSERVA LA ADMINISTRACIÓN DE ESE CRÉDITO.**

Del análisis de la evolución histórica del artículo 2926 del Código Civil Federal, hasta su adición publicada el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, se advierte que en su párrafo primero se establecieron como requisitos para ceder un crédito hipotecario, en todo o en parte, que se constituyera en escritura pública el acto jurídico, se diera a conocer al deudor por escrito y se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad; reglas estas de carácter general que tienen aplicación tratándose de cesiones de créditos hipotecarios en los que el cedente no es una institución del sistema bancario, actuando en nombre propio o como fiduciaria, ni una entidad financiera o una institución de seguridad social, ya que cuando el cedente tiene esta calidad deben

observarse las reglas especiales contenidas en los párrafos tercero y cuarto de ese mismo numeral. Cabe destacar que de la mencionada interpretación también se evidencia que con la adición de esos párrafos tercero y cuarto, el legislador ordinario pretendió que las condiciones para transmitir los créditos hipotecarios fueran más flexibles para que las instituciones del Sistema Bancario Mexicano obtuvieran recursos inmediatos, por lo que se eliminaron los requisitos señalados con anterioridad sólo en el supuesto de que el cedente conserve la administración de los créditos, en la medida de que, en ese caso, el cesionario se erige como un simple mandatario de cobro, no lo hace a nombre propio en razón de que no adquiere todos los derechos u obligaciones; en cambio, cuando el cedente no conserva la mencionada administración, existe la obligación de notificar por escrito al deudor, pues en esta hipótesis el cesionario adquiere todos los derechos personales y reales derivadamente del crédito y de la hipoteca. Por consiguiente, cuando el cedente no es una institución bancaria o siéndolo no conserva la administración del crédito hipotecario, la notificación por escrito al deudor constituye una condición para que el cesionario ejercite la acción de cobro relativa, porque en este caso, es necesario que tenga un derecho válidamente incorporado para poder promover la acción real o personal que corresponda, ya que el precepto legal en cita establece como factor de eficacia para la transmisión de derechos hipotecarios que se dé conocimiento al obligado; de ahí que la ausencia de este requisito al momento de la presentación de la demanda pone de manifiesto la carencia de legitimación del cesionario. No constituye obstáculo para la anterior conclusión, lo establecido en el último párrafo del numeral en comento respecto a que la inscripción de la hipoteca en favor del acreedor original confiere al cesionario todos los derechos y acciones que dimanen de ella, en virtud de que esa disposición debe ser entendida en función de que se cumplió con el elemento básico de la notificación al deudor, que revele la efectiva transmisión de derechos reales al cesionario a fin de que éste cuente con legitimación activa para ejercitar la vía hipotecaria relativa, esto es, antes de que nazca el proceso, como condición necesaria de su acción, debe tener incorporado el derecho que se dice violado o desconocido.

Quinta Época

Registro: 913674

Instancia: Tercera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Apéndice 2000

Tomo IV, Civil, P.R. SCJN

Materia(s): Civil

Tesis: 66

Página: 48

Genealogía:

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, QUINTA ÉPOCA,  
TOMO LXVII, PÁGINA 2589, TERCERA SALA.

CESIÓN DE DERECHOS, NOTIFICACIÓN AL DEUDOR, EN  
CASO DE.-

Al referirse los artículos 2033 y 2036 del Código Civil del Distrito a los créditos civiles, y al exigir la notificación previa al deudor, para que el cesionario pueda ejercer sus derechos en contra de éste, se contraen a los derechos personales que han sido objeto de la cesión, pues en cuanto a los derechos reales derivados de una hipoteca, rige el artículo 2926 del mismo código, que dispone que

**PODER JUDICIAL**

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

*el crédito puede cederse en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el registro. En consecuencia, para que el cesionario que adquiera un crédito garantizado con hipoteca, pueda ejercer en contra del deudor, las acciones personal y real, derivadas respectivamente del crédito y de la hipoteca, **es necesario que previamente notifique la cesión a dicho deudor y la inscriba en el Registro Público de la Propiedad**; pero si la cosa hipotecada ha pasado a poder de un tercero, basta que la cesión del crédito hipotecario se inscriba en el registro, pues en tal supuesto, el cesionario no está obligado a hacer ninguna notificación al nuevo propietario, ya que ni éste es su deudor, porque entre ellos no existe ningún vínculo jurídico, ni la acción que puede ejercer en contra del mismo propietario, es la personal, apoyada en un derecho de crédito, sino la real, proveniente de la hipoteca que grava el inmueble y con la cual ha pasado al dominio del nuevo adquirente, en los términos del artículo 2894 del precitado Código Civil, que estatuye que los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de un tercero.*

En base a lo anterior, se absuelve a los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que en este juicio le fueron reclamadas.

Respecto a los gastos y costas, derivados del presente juicio, en virtud de no existir constancia en autos de que alguna de las partes hubiese procedido con temeridad o mala fe, no ha lugar a condenar a las partes al pago de gastos y costas, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96, 105 y 106, del Código Procesal Civil en vigor del Estado Libre y Soberano de Morelos, es de resolverse y así, se:

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y al vía elegida es la

correcta, lo anterior con base en los razonamientos esgrimidos en los considerándose primero y segundo de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** En base a las consideraciones sustentadas en la presente resolución, se declara que **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración, fuente de pago y garantía identificado con el número 1055, representada por PATRIMONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, **carece de legitimación** en el presente juicio, dejándose en consecuencia a salvo sus derechos para que lo haga valer conforme legalmente corresponda.

**TERCERO.-** Se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que en este juicio le fueron reclamadas.

**CUARTO.-** No ha lugar a condenar a las partes al pago de gastos y costas, ello de conformidad con los razonamientos sustentados en la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Primera



**PODER JUDICIAL**

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

Secretaría de este Juzgado, Licenciada **JISELIA HERNÁNDEZ PIZARRO**, quien da fe.

RGV