

Cuernavaca, Morelos, a seis de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del toca civil número **164/2021-16**, formado con motivo del recurso de **APELACIÓN**, interpuesto por el Apoderado legal de la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha **nueve de abril del dos mil veintiuno**, dictada por el Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por la Apoderada Legal del ***** en contra de ***** , en el expediente número **655/2018-2**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- En la fecha antes citada, la juez del conocimiento dictó sentencia definitiva, la cual en sus puntos resolutive se asienta:

*“...**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos del considerando primero de la presente resolución.*

SEGUNDO.-** Se declara improcedente la vía especial hipotecaria, ejercitada por el ** por conducto de su apoderado legal, que hizo valer contra *****; lo anterior por los razonamientos expuestos en el cuerpo de esta sentencia.*

***TERCERO.-** En consecuencia, se dejan a salvo los derechos de la actora, para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.*

CUARTO.-** Se condena a la actora ** al pago de gastos y costas originados en la presente instancia, en virtud de los razonamientos expuestos.*

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”.

2.- Inconforme con el contenido de la sentencia definitiva que antecede, la **parte actora** por conducto de su apoderado legal LICENCIADA ***** ,

interpuso recurso de apelación, el que sustanciado en forma legal se procede a resolver al tenor de lo siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Esta Sala Auxiliar, es competente para resolver el presente recurso de apelación, en los términos de lo dispuesto por los artículos 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en relación con los numerales 2, 3 fracción I, 4, 5 fracción I, 37 y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, así como el 14, 27, 28, 31 y 32 de su reglamento, publicado en el Periódico Oficial **“Tierra y Libertad”** de treinta de agosto de mil novecientos noventa y cinco, bajo el número 3759.

SEGUNDO.- Mediante escrito presentado en fecha **seis de mayo del dos mil veintiuno**, la parte actora en el juicio de origen, expresó los agravios que aduce le ocasiona la sentencia definitiva de fecha nueve de abril del dos mil veintiuno (visible a fojas 5 a 12 del toca de apelación); los que se dan por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones, pues no existe disposición expresa que obligue a esta Sala a ello, sin que con ello se incumpla con los principio de congruencia y exhaustividad de las resoluciones, en atención a que basta precisar los puntos sujetos a debate, estudiándolos y dándoles respuesta, lo anterior es acorde a la siguiente jurisprudencia y criterio:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. *De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.*

2a./J. 58/2010

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.

Instancia: Segunda Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, mayo 2010. Pág. 830. **Tesis de Jurisprudencia”.**

“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. *El hecho de que la SALA responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya*

que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la SALA a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.- OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- Amparo directo 307/93. Bertha Silva de Pérez. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Benito Alva Zenteno.- No. Registro: 214,290 Tesis aislada, Materia(s): Civil Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación XII, Noviembre de 1993 Tesis: Página: 288”.

TERCERO. Se procede al estudio de los agravios expresados por la Recurrente, quien se duele:

“...CONCEPTOS DEL PRIMER AGRAVIOS.- El CONSIDERANDO “II” en relación con los RESOLUTIVOS “SEGUNDO, TERCERO” de la Sentencia Definitiva de fecha 9 de abril de 2021, causa agravio a mi representada, toda vez que el A quo en forma por demás incongruente y contraria a Derecho. RESUELVE QUE ES IMPROCEDENTE LA VÍA ESPECIAL EJERCITADA POR EL *****por conducto de su apoderada Legal, que hizo valer contra *****en virtud de que el A quo hace una incorrecta interpretación del artículo 624 del Código Procesal Civil del estado de Morelos...”

De la lectura integral que se realiza tanto a la expresión del primer agravio como a la Sentencia de fecha nueve de abril del dos mil veintiuno, se tiene que son **infundados** los motivos de inconformidad realizados por la parte apelante.

Partiendo del hecho de que de conformidad con lo que dispone el artículo 623 del Código Procesal Civil vigente, el juicio Especial Hipotecario atiende todos aquellos procedimientos que tengan por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o prelación del crédito que la hipoteca garantice, en el caso concreto, la parte actora demanda como pretensión principal:

“...A).- EL VENCIMIENTO ANTICIPADO del plazo del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, de fecha 26 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2009 celebrado por ***y la hoy demandada, en términos de la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA y demás relativas y aplicables del anexo “A” (contenido en mi documento base de mi acción), del CAPÍTULO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, mismo que se exhibe como documento base de la acción (Anexo 2), y de conformidad con lo establecido por el artículo 49 de la LEY DEL INFONAVIT...”**

De la Sentencia materia del presente recurso, el Juez de Primera Instancia determina que la Vía Especial Hipotecaria intentada por la parte actora es improcedente, refiriendo que:

“...En Efecto, siguiendo la regla de metodología de interpretación que consiste en que “la regla especial deroga a la general”, obtenemos que los artículos 623 y 624 del ordenamiento legal en cita, establecen las reglas especiales de tramitación del procedimiento hipotecario; por ende, dicho juicio participa de la naturaleza privilegiada que hace ejecutable de manera directa la garantía hipotecaria, reglas especiales a las que debe constreñirse el juzgador, en las que se establece como presupuesto que para su procedencia el documento base de la acción deba tener la categoría de título ejecutivo, es decir que conste en primer testimonio, puesto que el juicio especial hipotecario participa de la naturaleza

del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía...”

En efecto, de conformidad con lo que dispone el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el estado, señala:

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.

Por lo que, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, esta Sala observa que el criterio sostenido en la Sentencia de Primera Instancia **es correcto**, pues acorde a lo que dispone la fracción III del artículo 624 del Código Procesal Civil vigente, es requisito para la procedencia del Juicio Especial Hipotecario la exhibición del primer testimonio y aún cuando en el documento exhibido por la parte actora en copia certificada se lee (foja 23 reverso del del expediente principal):

*“...ES PRIMER TESTIMONIO Y PRIMERO EN SU ORDEN, QUE EXPIDO PARA EL *****PARA QUE LE SIRVA COMO CONSTANCIA, VA EN ONCE FOJAS, COTEJADO, CORREGIDO Y AUTORIZADO POR MI LICENCIADO *****CON MI FIRMA Y SELLO DE LA TITULAR, EN MI CARÁCTER DE ASPIRANTE A NOTARIO PUBLICO,...”.*

Por lo que no pasa inadvertido para esta Sala que, no ha sido exhibido el primer testimonio notarial, sino que se trata de una copia certificada del mismo. Luego entonces, el requisito de que la escritura pública en que conste la hipoteca sea primer testimonio y esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado del Morelos, no se encuentra cubierto aun cuando el documento exhibido por la parte actora haya sido una copia certificada por diverso Notario Público, lo que demerita el carácter de ejecutivo de la propia acción intentada, en cuanto al ejercicio de la acción correspondiente; por lo que resulta inconcuso que lo que señala el Código Procesal Civil es que la escritura que contenga el crédito hipotecario debe constar en un primer testimonio notarial y estar debidamente inscrita.

En tanto que en términos de lo que disponen los artículos 215 y 216 de la Ley de Amparo, es fundada la determinación del Juzgador primario al determinar no considerar en su resolución la Contradicción de Tesis identificada con los datos:

**Época: Novena Época. Registro: 188189.
Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis:
Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de
la Federación y su Gaceta. Tomo XIV,
Diciembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis:
1a./J. 80/2001. Página: 24. JUICIO**

HIPOTECARIO. PARA SU PROCEDENCIA NO ES NECESARIO QUE LA ESCRITURA BASE DE LA ACCIÓN CONSTE EN PRIMER TESTIMONIO (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ANTERIOR A LA REFORMA DE 24 DE MAYO DE 1996).

Partiendo del hecho de que la obligatoriedad que el artículo 215 de la Ley de Amparo, dispone en la aplicación de la jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en Pleno o en Salas, está supeditada a que en el caso concreto se presente similitud o analogía en las circunstancias que motivaron la interpretación judicial, comprendidas en la parte considerativa que la rige; por lo que considerando que la materia de la Contradicción de Tesis hace referencia a la Legislación Adjetiva Civil del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México, cuyos requisitos de procedencia son diferentes a los que establece nuestra legislación, por lo que acorde a lo que dispone el artículo 121 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las leyes de una entidad federativa sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.

Refiere la apelante en su agravio:

*“Ahora bien, la suscrita, insisto, en manifestar que causa agravio la incorrecta interpretación que el A quo hace del artículo 624 fracción III, en virtud de que de la lectura **literal** del precepto antes invocado **no se advierte que deba exhibirse el primer testimonio de la escritura pública en la que conste un acto jurídico, si no (sic) simplemente el precepto hace alusión de que **dicho acto jurídico (contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria) debe constar en primer*****

testimonio y estar debidamente inscrito en el registro público de la propiedad,...

El citado argumento carece de fundamentación, tomando en consideración que el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente claramente señala en su encabezado: *“requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos”*, luego entonces, la exhibición del primer testimonio es un requisito indispensable para la procedencia del juicio hipotecario.

Luego entonces, de conformidad con lo que establece el artículo 15 del Código Procesal Civil vigente, la disposición contenida en el artículo 624 del mismo ordenamiento legal, no admite interpretación alguna distinta de la contenida a la literalidad, por lo que es claro que la determinación del Juzgador de no tener a la parte actora, por cumplido el requisito de procedencia de la acción hipotecaria, como lo es la exhibición del primer testimonio, es fundada, independientemente de que haya exhibido copia certificada del ese testimonio.

Manifiesta la parte recurrente como **segundo agravio:**

“...CONCEPTOS DEL SEGUNDO AGRAVIO.- El CONSIDERANDO “II” en relación con los RESOLUTIVOS “CUARTO” de la Sentencia Definitiva de fecha 9 de abril de 2021, causa agravio a mi representada, toda vez que el A quo en forma por demás incongruente y contraria a Derecho, RESUELVE QUE ES IMPROCEDENTE LA VIA ESPECIAL EJERCITADA POR EL *****por conducto de su apoderada legal, que hizo valer contra ***** y como consecuencia de tal determinación NO entra al estudio y análisis del fondo de la acción por lo que resuelve dejar a

salvo los derechos de la suscrita parte actora para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda, pero de forma por demás ilógica e incongruente condena a mi representada al pago de gastos y costas originados en la primera instancia y pretende fundamentar tal determinación con lo dispuesto por el artículo 159 Fracción III del Código Procesal Civil del Estado de Morelos,...

Por lo que la parte actora se duele de la condena al pago de gastos y costas determinado en la Sentencia Definitiva de fecha nueve de abril del dos mil veintiuno, sin embargo, su agravio deviene **infundado** de conformidad con lo que disponen los artículos **158** y **159** fracción III del Código Procesal Civil vigente que a la letra determinan:

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

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

I...

II...

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

En el presente juicio, la parte actora entabló demanda de juicio Especial Hipotecario, por tanto, realizó una pretensión de condena en términos de

lo que dispone el artículo 225 del Código Procesal Civil vigente.

Al no haber exhibido como base de su acción, la escritura pública en que conste sea el Primer Testimonio, no acreditó la procedencia de su acción y por tanto, se le dejaron a salvo sus derechos para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda, pero ello de manera alguna significa que la sentencia de Primera Instancia le haya sido favorable, por el contrario, al no obtener la pretensión perseguida mediante su acción, es claro que se actualiza la hipótesis contenida en los citados numerales del Código Procesal Civil vigente, al no haber obtenido sentencia favorable. Siendo aplicable al caso, la siguiente tesis que a la letra señala:

Registro digital: 182677

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.2o.C.432 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Diciembre de 2003, página 1370

Tipo: Aislada

COSTAS PROCESALES EN MATERIA CIVIL. DEBEN DECRETARSE DE OFICIO POR LA SALA RESPONSABLE, AUN CUANDO NO SE RECLAMEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

La condena en costas procesales procede de oficio por la autoridad responsable, aun cuando no exista petición expresa de las partes al respecto. Ello es así porque tal atribución obligatoria deriva del artículo 1.227, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en vigor, en cuanto establece que siempre será condenado a su pago aquel que no obtenga sentencia favorable en algunas de las prestaciones reclamadas, sin tomar en cuenta la condena en costas, comprendiendo, sin duda, las de ambas instancias. Lo anterior adquiere especial significación si se considera que el proceso dentro

del que está inmerso el juicio en materia civil se rige por el sistema compensatorio o de indemnización obligatoria que se encuentra previsto en el precepto en cita, con lo cual el legislador previno lo referente a resarcir de las molestias, erogaciones y perjuicios ocasionados a quien su contrario, injustificadamente, hubiese llamado a contender ante el órgano jurisdiccional. Por tanto, si la parte condenada no sólo no obtuvo alguna de las prestaciones exigidas, sino que nada logró, evidentemente resulta procedente dicha condena.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 567/2003. Cupertina Salinas Santos. 19 de agosto de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretaria: Sonia Gómez Díaz González.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, agosto de 2001, página 1313, tesis II.2o.C.284 C, de rubro: "COSTAS PROCESALES EN MATERIA CIVIL. DEBEN DECRETARSE DE OFICIO POR LA SALA RESPONSABLE, AUN CUANDO NO SE RECLAMEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)..."

Luego entonces, esta Sala determina que los agravios expresados por la recurrente son **infundados**, en consecuencia, se **confirma** la Resolución de fecha **nueve de abril del dos mil veintiuno**.

Se condena al pago de costas respecto de esta segunda instancia a la parte actora, por considerar que no le es favorable la presente resolución y se actualiza con ello lo dispuesto por el artículo **159** fracción IV del Código Procesal Civil vigente.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, 106, 530, 537, 550, 552 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Son **infundados** los motivos de agravio expresados por la parte *****.

SEGUNDO.- Se **CONFIRMA** en todas y cada una de sus partes la sentencia definitiva de fecha nueve de abril del dos mil veintiuno, motivo de la apelación, por las consideraciones y fundamentos que se encuentran contenidos en esta resolución.

TERCERO.- Se **condena** a la parte actora al pago de **COSTAS PROCESALES** originadas con motivo de la tramitación de la segunda instancia.

CUARTO.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**, y con testimonio de la presente resolución, devuélvanse los autos al juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.

A S Í por unanimidad lo resolvieron, y firman los ciudadanos Magistrados integrantes de la **Sala Auxiliar** del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos: **Licenciada BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE**, integrante por acuerdo de pleno extraordinario de fecha ocho de julio de dos mil veintiuno y Presidenta de la Sala, **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, integrante por acuerdo de pleno extraordinario de fecha siete de diciembre de dos mil veinte y **Licenciado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO**, Ponente en el presente asunto; quienes

actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **IRMA
ZSWLLETH CASTRO TAPIA**, quien da fe. **CONSTE.**

NCO/esom/acg

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 54 fracciones I, II y III, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos"

Nota: Todas las versiones públicas se basaron de conformidad con el anexo 2 de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones pública.