



PODER JUDICIAL

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

Jiutepec, Morelos a catorce de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 228/2020, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** contra ***** , radicado en la Segunda Secretaría, y:

RESULTANDOS

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día veinticuatro de junio de dos mil veinte, ***** y ***** , en su carácter de apoderados legales de “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, demandaron en la vía especial hipotecaria de ***** , las siguientes pretensiones:

*“...A). Que por Sentencia Definitiva se declare el vencimiento anticipado del plazo pactado en el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que otorgaron por una parte “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representado por sus apoderados mancomunados la señorita Licenciada ***** y el señor ***** , y por otra la señorita ***** , que se hizo constar en Escritura Pública Número ***** a los ***** , pasada ante la fe del Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA, Notario Público Titular de la Notaría Número DOS y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del*

Estado de Morelos; Contrato debidamente inscrito en el instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el Folio Real Electrónico Inmobiliario Número "*****", de fecha *****; Documental Pública cuyo PRIMER TESTIMONIO se acompaña a la presente dentro de los ANEXOS de dicha escritura; Prestación que se reclama de conformidad con lo establecido en la Cláusula Financiera Décima Segunda del citado Contrato y por el incumplimiento de pago en los términos pactados.

B) El pago de la cantidad de \$525,539.32 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 32/100 M.N.), por concepto de Total del Saldo de CAPITAL VENCIDO otorgado por mi poderdante, por lo que en consecuencia constituye la SUERTE PRINCIPAL en el presente juicio, cantidad adeudada a mi poderdante, acreditado por el Estado de Cuenta emitido y Certificado por funcionario autorizado para ello, C.P. *****, con número de cédula profesional *****, debidamente otorgada por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Estado de Cuenta que en original acompaña a la presente como ANEXO 3; Documental que tiene la característica de constituirse como prueba plena en términos de lo estipulado por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

C) El pago de la cantidad de \$3,989.66 (TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 66/100 M.N.) (SIC), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES ORDINARIOS, generados del vencimiento del 03 de diciembre del 2019, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA SÉPTIMA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

D) El pago de la cantidad de \$1,414.35 (MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS 35/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE SEGURO DE VIDA Y DAÑOS, generados del vencimiento del día 03 de diciembre del 2019 y hasta el 25 de marzo de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA SEXTA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

E) El pago de la cantidad de \$1,408.19 (UN MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 19/100 M.N.), cantidad que se reclama por CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA, generados del vencimiento del día 03 de diciembre del 2019 y hasta el 25 de marzo de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más los



PODER JUDICIAL

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

intereses que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA DÉCIMA PRIMERA, del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

F) El pago de la cantidad de \$30,484.78 (TREINTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 78/100 M.N.) cantidad que se reclama por CONCEPTO DE INTERESES MORATORIOS, causados a partir del 04 de diciembre del 2019 y hasta el 25 de marzo de 2020, tal como se demuestra con el estado de cuenta certificado que a la presente demanda se anexa, más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio. Prestación que se reclama en términos de lo pactado en la CLÁUSULA FINANCIERA OCTAVA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, el cual se exhibe como documento base de la acción.

G) Ejecución y entrega de la garantía hipotecaria para que con el producto del remate se paguen los adeudos a mi representada.

H) El pago de los gastos y costas que la tramitación del juicio origine”

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que se encuentran en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; asimismo, invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto y exhibieron los documentos descritos en el sello fechador de la referida oficialía.

2.- Admisión de la demanda. En auto de tres de agosto de dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, requiriéndole para que en el momento de la diligencia manifestara si aceptaba o no la responsabilidad de ser depositario del inmueble hipotecado, con todos sus

frutos y objetos, que conforme a la Ley debieran declararse inmovilizados.

3.- Aclaración. Por auto de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte se tuvo por aclarada la pretensión C) del escrito de demanda por cuanto a la cantidad reclamada, es decir, se tuvo por aclarado que la cantidad correcta reclamada era de \$3,989.66 (TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE 66/100 M.N.) por concepto de intereses ordinarios.

4.- Emplazamiento. Con fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, se emplazó a juicio a la demandada.

5.- Rebeldía.- Por auto de fecha siete de junio de dos mil veintiuno, toda vez que la demandada no había dado contestación a la demanda, se declaró su rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones aún las personales, les surtieran efectos por medio de la publicación en el Boletín Judicial, asimismo atendiendo al estado procesal del asunto, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

6.- Regularización del procedimiento. Por auto de fecha catorce de junio de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación para sentencia señalada, al considerarse que el estado procesal de los autos no permitía aún el dictado de dicha sentencia, lo anterior al advertirse la existencia de un diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS



PODER JUDICIAL

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

TRABAJADORES (INFONAVIT), a quien por tal razón, se ordenó notificarle la cédula hipotecaria del presente asunto, con la finalidad que, en el plazo de cinco días contados a partir de su notificación, compareciera a deducir los derechos que pudieran corresponderle o bien manifestara lo que a su derecho correspondiera y por tal motivo, se procedió a la regularización del procedimiento.

7.- Notificación al acreedor hipotecario. Con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, se procedió a notificarle al diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), la cédula hipotecaria del presente asunto.

8.- Preclusión y citación para sentencia.- Por auto de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, toda vez que el diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) no había comparecido a deducir los derechos que pudieran corresponderle en el presente asunto ni había manifestara lo que a su derecho correspondiera, se le tuvo por precluido su derecho para hacerlo y en consecuencia, atendiendo al estado procesal del asunto y a pedimento del apoderado legal de la parte actora, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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 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, en primer plano, conviene conceptualizar al presupuesto procesal de competencia. Así, el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, establece que la competencia es: "En un sentido jurídico general se alude a una idoneidad atribuida a un órgano de autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos...". Por su parte, José Ovalle Favela, define a la competencia como: "...la suma de facultades que la ley da al juzgador para ejercer su jurisdicción en determinado tipo de litigios o conflictos...". Eduardo Pallares, establece al respecto: "La competencia es la porción de jurisdicción que se atribuye a los tribunales que pertenecen al mismo orden jurisdiccional. Se distingue lógicamente de la jurisdicción como el todo se distingue de la parte..."



PODER JUDICIAL

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

De las anteriores definiciones se advierte que, la competencia corresponde a una porción de la jurisdicción, pues esta última es el poder del Estado de decidir una controversia, mientras que la competencia es una porción de la jurisdicción concedida como facultad para determinados órganos jurisdiccionales de acuerdo a la materia, grado, cuantía, territorio o fuero; es decir, a través de la competencia se distribuye la jurisdicción otorgando a ciertos Jueces el conocimiento de un tipo de asunto.

Así, mientras la jurisdicción implica la posibilidad de someter a juicio al gobernado, la segunda se refiere a que, de acuerdo al tipo de controversia o juicio que se instaure, corresponderá a un Juez o a otro, el conocimiento y resolución de ese juicio ante la potestad legal conferida por la jurisdicción.

La competencia de los Jueces y tribunales está dada conforme a varios criterios, como el territorio, la materia, la cuantía, el grado o el fuero. En ese tenor, el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos 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 es competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción hipotecaria derivada de un contrato de apertura de crédito simple con 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 75 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 en primera instancia jerarquía a la que pertenece esta autoridad, asimismo 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 es **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 del documento presentado como base de la acción consistente en primer testimonio de la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *****, relativa entre otros actos al contrato de apertura de



PODER JUDICIAL

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

crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre la institución bancaria actora “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE y la ahora demandada ***** , pacto contractual que es base de la acción que se intenta y del cual se advierte específicamente de su cláusula quinta del apartado correspondiente a las cláusulas generales, del aludido acto jurídico, que para el caso de interpretación y cumplimiento del contrato se sometían y eran competentes del lugar donde se ubique el inmueble objeto de esa escritura, documental que al no ser impugnada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, respecto la competencia de este juzgado, pues no fue impugnada por ninguna de las partes intervinientes en este juicio, acreditándose plenamente la competencia de este juzgado pues de la anterior cláusula se advierte con meridiana claridad que las partes aceptan el someterse a la competencia de los Tribunales del lugar donde se ubica el inmueble hipotecado (Emiliano Zapata, Morelos), consecuencia de ello, se actualiza la hipótesis respecto al sometimiento expreso de las partes, pues esta autoridad ejerce jurisdicción precisamente en dicha localidad, aunado a lo anterior, ni el demandado ni el diverso acreedor hipotecario impugnaron la competencia de este juzgado. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

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.

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. Así, la garantía de acceso a la justicia o a la tutela jurisdiccional para los gobernados, contemplada en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste, básicamente, en el derecho que aquéllos tienen para solicitar a determinados órganos que ejerzan la función jurisdiccional.

Entonces, la función jurisdiccional es una potestad atribuida a determinados órganos para dirimir cuestiones contenciosas entre gobernados, y al mismo tiempo es un deber impuesto a esos órganos, los que no tienen la



PODER JUDICIAL

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

posibilidad de negarse a ejercerla en acatamiento estricto de los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador.

Sin embargo, el derecho a la jurisdicción no es absoluto ni irrestricto en favor de los gobernados pues el constituyente otorgó, a los órganos legislativos secundarios el poder para establecer los términos y los plazos en los que la función jurisdiccional se debe realizar, estableciendo un límite claramente marcado al utilizar la frase *“en los plazos y términos que fijen las leyes”*, que no sólo implica las temporalidades en que se debe hacer la solicitud de jurisdicción sino que abarca todas las formalidades, requisitos y mecanismos que el legislador puede prever para cada clase de procedimiento, a los que deben sujetarse tanto los órganos jurisdiccionales como los particulares, siempre y cuando tengan sustento constitucional.

Entonces, las formas y plazos concretos que el legislador debe establecer para acceder a la justicia, no tienen su origen en una intención caprichosa sino que responden a la necesidad de garantizar el respeto a las garantías de seguridad jurídica, que se manifiestan como la posibilidad de que los gobernados tengan certeza de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.

Por tal razón se dotó al legislador ordinario con la facultad de emitir las leyes procesales a fin de regular los modos y condiciones para la actuación de los sujetos de

la relación jurídico procesal, como lo son la competencia, los plazos, la forma en que se deben realizar las actuaciones, los medios probatorios permitidos para que se acrediten las pretensiones de las partes, las personas que pueden demandar y las que pueden ser demandadas; el procedimiento que el legislador previó para el caso concreto, etcétera, y esas condiciones que se establecen previniendo los posibles conflictos que puedan darse, son mecanismos que sirven para preservar la seguridad jurídica de los implicados en la tutela jurisdiccional.

Así, el solicitante sabrá exactamente cuándo y ante quién debe ejercer sus derechos, los requisitos que debe reunir para hacerlo, los plazos para ofrecer y desahogar sus pruebas, etcétera. De la misma manera, la parte demandada sabrá cuándo y cómo contestar la demanda, ofrecer y desahogar sus pruebas, etcétera, condiciones que pueden variar dependiendo de cada uno de los procedimientos establecidos en las leyes procesales.

Así, la garantía de acceso a la justicia encuentra sus límites en las condiciones y plazos que el legislador ordinario establece para el cumplimiento de la garantía de seguridad jurídica, y dado que la limitación encuentra un fundamento constitucional, las reglas previstas en ley deben ser acatadas tanto por el órgano encargado de la función jurisdiccional como por las partes que solicitan el funcionamiento de dicho órgano.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, dentro de esas condiciones se encuentra lo que se ha denominado como “la vía”, que es el procedimiento que el legislador ha dispuesto que debe seguirse para cada acción. Entonces, con la salvedad de algunas excepciones que expresamente establece la ley en las que los gobernados pueden elegir entre una o más vías, las leyes procesales establecen cuál es la vía en que procede dependiendo de la acción que quiera ejercitarse.

En ese entendido, el que los procedimientos se lleven a cabo en la vía correcta es una condición necesaria para la regulación del proceso, y por tal motivo la procedencia de la vía debe considerarse como cuestión de orden público que se rige por el principio de indisponibilidad; esto es, que no puede modificarse ni por las partes ni por el juzgador, ya que el trámite está previsto en la ley, precisamente para garantizar la seguridad jurídica.

Por tanto, la vía correcta para buscar la solución a un caso no es una cuestión que dependa de los particulares ni del juez, sino que está determinada por el legislador ordinario en uso de la facultad que el artículo 17 constitucional le otorga; considerar otra cosa implicaría que los juzgadores y los particulares tuvieran la capacidad de decidir, a su conveniencia, los plazos y condiciones para solicitar la función jurisdiccional, y que pudieran designar a su antojo al juzgador que debe tramitar el juicio, lo que sin lugar a dudas, generaría una situación de anarquía procesal que derivaría en un estado de absoluta inseguridad jurídica, pues no habría certeza

respecto del juez ante quien se debe solicitar la jurisdicción, cómo hacerlo, en qué plazos o con qué formalidades.

Entonces, el que los procedimientos se tramiten en la vía correcta no es una cuestión menor, y por eso debe ser atendida de oficio por el juzgador antes de analizar el fondo de cualquier cuestión que haya sido sometida a su conocimiento, pues lo contrario implicaría que por el simple hecho de que el demandado no haya hecho valer, oportunamente, la incorrección de la vía intentada en su contra, pudiera llevarse hasta su fin un procedimiento que no existe o uno equivocado, lo que equivaldría a que los actores pudieran escoger la que mejor les convenga o, incluso, que hubiera contubernio entre las partes para tramitar procesos seguidos en contra de la voluntad del legislador, solamente porque ellos así lo quisieron, lo que resulta intolerable en un estado de derecho.

Así, en aras de garantizar la seguridad jurídica, aun ante el silencio del demandado el juzgador debe asegurarse que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, y si bien es verdad que puede hacerlo en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, también es cierto que es su deber evitar la tramitación de procedimientos que a la postre serán inválidos, con la consecuente pérdida de tiempo y de recursos que eso implica.



PODER JUDICIAL

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

En suma, a fin de cumplir con los mandatos del artículo 17 constitucional, que dispone que la impartición de justicia debe ser expedita, todo juzgador deberá analizar – **de manera oficiosa**- que la vía intentada por el actor sea la que ley establece para el ejercicio de la acción de la que se trata, y en caso de que advierta que eso no es así deberá resolver en ese sentido, dejando a salvo los derechos de las partes para que puedan ejercerlos en la vía correcta. 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.

Señalado lo anterior recordemos que el presente juicio tuvo su génesis en un contrato de otorgamiento de crédito simple con garantía hipotecaria y en ese tenor, 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”

Tal y como se desprende del escrito de demanda, la acción intentada por la actora tiene por objeto la declaratoria de vencimiento anticipado del plazo pactado en dicho contrato de otorgamiento de crédito simple y como consecuencia el pago de diversas cantidades de dinero derivadas de dicho contrato, celebrado entre la institución bancaria actora “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE y la ahora demandada ***** , constando dicho acto jurídico en la documental pública consistente en el primer



PODER JUDICIAL

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

testimonio de la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha ***** e 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.- Legitimación.

Enseguida, se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación de la suscrita Juzgadora para ser estudiada en sentencia definitiva, para lo cual se hace necesario hasta la distinción entre la legitimación procesal y en la causa. Así, la primera debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época.

Instancia: Segunda Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VII,

Enero de 1998.

Tesis: 2a./J. 75/97.

Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien

porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En este sentido, esta autoridad judicial considera que la legitimación procesal quedó **plenamente acreditada**, ello en virtud que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en este proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que adujo tener la parte actora “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en su demanda y dado que compareció por conducto de sus apoderados legales ***** y ***** , lo anterior tomando en cuenta y con fundamento en lo que establece el artículo 180 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente dice:

“...Tienen capacidad para comparecer en juicio: ...II.- Las personas morales por medio de quienes las representen, sea por disposición de la Ley o conforme a sus escrituras constitutivas o estatutos;...”

Acreditándose lo anterior en términos de la documental pública consistente en la copia certificada de la escritura pública número ***** , de fecha ***** , pasada ante la fe del Notario Público número cuarenta y cuatro del Estado de México, documental pública a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los preceptos legales contenidos en los artículos 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; pues no fue impugnada en su contenido y forma; y por lo tanto le asiste derecho a dicha persona moral para comparecer al presente sumario, representada por dichas personas físicas. En segundo término, por cuanto



PODER JUDICIAL

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

a la legitimación pasiva, igualmente se encuentra acreditada por la fáctica legitimación pasiva ad procesum que tiene la parte demandada en este asunto, dado que se entabló en su contra la demanda.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece: “...*Habrá 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...*”, además en base a la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Página: 1600
LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.
Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad*

para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior con base en que, de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que la institución bancaria actora refiere que con fecha dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis, celebró un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con la ahora demandada ***** , acto jurídico contractual que se encuentra plenamente acreditado y como consecuencia de ello, se acredita plenamente la legitimación de la parte actora pues, en principio de cuentas, no fue negado ni desvirtuado por la demandada, concatenándose lo anterior con el hecho que de autos se advierte la documental consistente en primer testimonio de la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha ***** , documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido de conformidad con el artículo 490 se le otorga pleno valor probatorio, en virtud, que de dicha documental se desprende que la institución bancaria actora celebró dicho contrato con la ahora demandada, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora, para hacer valer las pretensiones que reclama, por haber



PODER JUDICIAL

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

celebrado el aludido contrato, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Estudio de la acción.

Enseguida, por sistemática jurídica y no existiendo diversa cuestión que se tenga que resolver previamente, se procede al estudio de la acción que en la vía especial hipotecaria entabló "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE contra ***** , así, en el presente juicio la parte actora reclama las prestaciones que han quedado previamente señaladas y transcritas en la presente resolución.

Marco jurídico aplicable:

Ahora bien, para resolver en definitiva el presente asunto se cita como marco jurídico aplicable lo dispuesto por los artículos 2359 del Código Civil, 623 y 624 del Código Procesal Civil ambos en vigor del Estado de Morelos que a la letra dicen:

"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 623 HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. Se tramitará en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la Constitución, ampliación, división o 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 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”.

Requisitos necesarios para la procedencia del juicio hipotecario.

Ahora bien, los anteriores artículos contemplan los requisitos a cumplir para la procedencia del juicio hipotecario que son los siguientes:

- 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 la Ley.
- III.- Que la Escritura Pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Procedencia de la acción hipotecaria intentada.

Analizadas las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad judicial considera debidamente acreditados los elementos de procedencia del juicio hipotecario y por tanto es factible condenar a la demandada y deudora hipotecaria ***** al cumplimiento y pago de las prestaciones que reclama la parte actora que se señalaran en esta sentencia



PODER JUDICIAL

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

Para explicar lo anterior, en primer lugar se señala que los requisitos del juicio hipotecario fueron debidamente acreditados por la parte actora por las siguientes razones:

1.- Con relación al primer y tercer requisito de procedencia que fue señalado, esto es que el crédito conste en escritura pública o privada y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, se encuentra debidamente satisfecho pues obra en autos la documental pública consistente en primer testimonio de la escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *****, relativa entre otros actos al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre la institución bancaria actora "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE y ***** y que se encuentra inscrito en la referida institución registral, documental de la cual se desprende, concretamente que la institución bancaria actora prestó a la demandada la cantidad de \$530,000.00 (QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.), comprometiéndose la deudora hoy demandada a pagar dicho monto, garantizando además el cumplimiento de dicha obligación con el gravamen hipotecario que se constituyó a favor de la ahora actora sobre el inmueble identificado como el *****, así como los indivisos internos y externos que le corresponden del 1.78% (uno

punto setenta y ocho por ciento) y 0.22% (cero punto veintidós por ciento) sobre los bienes de uso común del condominio, con la superficie, medidas y colindancias especificadas en el contrato base de la acción, documental que al no haber sido impugnada, ni objetada en su contenido y forma, es factible concederle valor probatorio pleno, toda vez que ha sido analizado conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en términos de lo dispuesto por los artículos 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

2.- Respecto al segundo requisito de procedencia del juicio, esto es que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al Contrato de Hipoteca o la Ley, se considera plenamente satisfecho al actualizarse las causales de vencimiento anticipado del contrato previstas en la cláusula décima séptima del contrato base de la acción y en específico porque la demandada dejó de realizar los pagos a que estaba obligada en términos de dicho contrato.

Ahora bien, para explicar lo anterior, conviene precisar que la parte actora refiere en su demanda que la demandada ha incumplido las obligaciones de pago a las que se sujetaron. En esta tesitura y con base a las constancias que integran el presente asunto, esta autoridad considera que está debidamente acreditado la referida falta o incumplimiento en el pago con lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

1.- Estado de Cuenta. Esta autoridad considera que se encuentra plenamente acreditada la falta de pago de la parte demandada, en términos de la documental titulada como estado de adeudo certificado por el Contador Público ***** que se adjuntó al escrito de demandada, pues de dicho certificado se advierte que la demandada dejó de cubrir con los pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción, documental que al no haber sido objetada ni desvirtuada por la parte contraria, se le otorga pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto con los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos

2.- Omisión de aportar elementos probatorios. Finalmente, la falta de pago se justifica con el hecho que la demandada *****, no ofreció prueba alguna que demuestre lo contrario, pues como se advierte de autos, no compareció a juicio no obstante que fue emplazada, lo cual es de vital es precisamente a ella a quien incumbe demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el

cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

En consecuencia, al haberse acreditado la falta de pago de la demandada y por ende su incumplimiento contractual del basal de la acción, es que se actualiza el segundo de los elementos para la procedencia del juicio hipotecario pues se actualizan y proceden las causales de vencimiento anticipado del contrato base de la acción y por ello esta autoridad considera debidamente probada y sustentada la acción intentada en los términos que se señalaron.

V.- Existencia de un diverso acreedor hipotecario.

Ahora bien, en virtud que de actuaciones que conforman el presente asunto se advierte la existencia del diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), derivado del contrato de apertura de crédito simple que dicho instituto celebró con la demandada ***** y que igualmente consta en el primer testimonio de escritura pública número *****, pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha *****, sin embargo, no compareció al presente asunto, no obstante de habersele notificado la cédula hipotecaria, en consecuencia, no es procedente realizar pronunciamiento alguno con la salvedad que, al tener



PODER JUDICIAL

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

reconocido el carácter de acreedor hipotecario, en caso de procederse en este asunto al remate del inmueble hipotecado, deberá dársele la intervención correspondiente, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

VI.- Decisión.

En tales condiciones y una vez analizado el material probatorio aportado en el juicio, valorando cada prueba una a una en lo individual, confrontándolas unas con otras, así como en su conjunto, resulta viable declarar **procedente** el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE; consecuentemente, se declara el **vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito** concedido a la hoy demandada, al actualizarse la hipótesis establecida en la cláusula décima séptima contenida en la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha ***** , misma que contiene como acto jurídico III) EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebraron por una parte “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, representado por sus apoderados mancomunados ***** y ***** y por otra *****; por lo cual se condena a la demandada ***** a pagar a “BANCO

MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE o a quien sus derechos lo siguiente:

A).- La cantidad de **\$525,539.32 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 32/100 M.N.)**, por concepto de total del saldo de capital vencido otorgado o **SUERTE PRINCIPAL**.

B).- La cantidad de **\$3,989.66 (TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 66/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES ORDINARIOS**, generados de la fecha de vencimiento, es decir el tres de diciembre de dos mil diecinueve, más los intereses que se sigan devengando hasta el pago total de la suerte principal, debiendo la actora en este último caso liquidarlos en la etapa de ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo y en los términos establecidos y pactados en el contrato base de la acción.

C) La cantidad de **\$1,408.19 (UN MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 19/100 M.N.)**, por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA**, generados del vencimiento, es decir el día tres de diciembre de dos mil diecinueve hasta el veinticinco de marzo de dos mil veinte y en términos de lo pactado en la cláusula financiera décima primera, del contrato de apertura de



PODER JUDICIAL

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

crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

D) La cantidad de **\$30,484.78 (TREINTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 78/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, causados a partir del cuatro de diciembre de dos mil diecinueve y hasta el veinticinco de marzo de dos mil veinte, en términos de lo establecido en la cláusula financiera octava del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en primer lugar y grado, base de la acción, **más los intereses moratorios** que se sigan devengando hasta el pago total de la suerte principal, debiendo la actora en este último caso liquidarlos en la etapa de ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo y en los términos establecidos y pactados en el contrato base de la acción.

Cantidades que se acredita con el estado de cuenta emitido por el Contador Público *****, que se acompañó al escrito de demanda.

En ese orden, se concede a la parte demandada *****, el plazo legal de cinco días contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el dispositivo 691 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien

inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

Por cuanto a la prestación marcada con el inciso D), de su escrito inicial de demanda, consistente en el pago de la cantidad de \$1,414.35 (MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS 35/100 M.N.), cantidad que se reclama por concepto de seguro de vida y daños, si bien es cierto que dicho concepto efectivamente se encuentra pactada en el contrato base de la acción, sin embargo, debe tomarse en consideración que la parte actora “BANCO MERCANTIL DEL NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, no acreditó con medio probatorio, la contratación de dichos seguros y por lo tanto, no ha lugar a condenar a la demandada, por dicho concepto, debiéndose absolver por cuanto al mismo.

También debe señalarse que, con relación a la pretensión señalada con el inciso G) de la demanda, consistentes en la ejecución y entrega de la garantía hipotecaria, cabe destacar en este aspecto, que dicha petición es una consecuencia propia del procedimiento que se ventila, cuya efectividad debe hacerse en su caso, en ejecución de sentencia, por ende, no ha lugar por el momento a hacer condena alguna respecto a dicha pretensión.

Finalmente, en virtud de que la presente resolución es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo



PODER JUDICIAL

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

dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a *********, al pago de los gastos y costas originados en esta instancia, previa liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía intentada es la procedente conforme a lo señalado en el Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora "**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE**, acreditó la acción que ejercitó contra la demandada *********, quien no contestó la demanda incoada en su contra, ni opuso defensas y excepciones, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía; en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el **vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito** concedido a la hoy demandada, al actualizarse la hipótesis establecida en la cláusula décima séptima

contenida en la escritura pública número *****,
pasada ante la fe del Notario Público número Dos de la
Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de
fecha *****, misma que contiene como acto jurídico
III) EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO
SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que
celebraron por una parte “BANCO MERCANTIL DEL
NORTE”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE,
representado por sus apoderados mancomunados
ESMERALDA NÁJERA RODRÍGUEZ y JOSÉ LUIS
PALMA OJEDA y por otra ***** y en consecuencia:

CUARTO.- Se condena a la demandada *****
a pagar a “**BANCO MERCANTIL DEL NORTE**”,
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE o a quien
sus derechos lo siguiente:

A).- La cantidad de **\$525,539.32 (QUINIENTOS
VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y
NUEVE PESOS 32/100 M.N.)**, por concepto de
total del saldo de capital vencido otorgado o
SUERTE PRINCIPAL.

B).- La cantidad de **\$3,989.66 (TRES MIL
NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS
66/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES
ORDINARIOS**, generados de la fecha de
vencimiento, es decir el tres de diciembre de dos
mil diecinueve, más los intereses que se sigan
devengando hasta el pago total de la suerte



PODER JUDICIAL

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

principal, debiendo la actora en este último caso liquidarlos en la etapa de ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo y en los términos establecidos y pactados en el contrato base de la acción.

C) La cantidad de **\$1,408.19 (UN MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 19/100 M.N.)**, por concepto de **COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA**, generados del vencimiento, es decir el día tres de diciembre de dos mil diecinueve hasta el veinticinco de marzo de dos mil veinte y en términos de lo pactado en la cláusula financiera décima primera, del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción.

D) La cantidad de **\$30,484.78 (TREINTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 78/100 M.N.)** por concepto de **INTERESES MORATORIOS**, causados a partir del cuatro de diciembre de dos mil diecinueve y hasta el veinticinco de marzo de dos mil veinte, en términos de lo establecido en la cláusula financiera octava del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en primer lugar y grado, base de la acción, **más los intereses moratorios** que se sigan devengando hasta el pago total de la suerte principal, debiendo la actora en este último caso liquidarlos en la etapa de ejecución de sentencia

mediante el incidente respectivo y en los términos establecidos y pactados en el contrato base de la acción.

QUINTO.- Se concede a la parte demandada ***** , el plazo legal de **CINCO DÍAS** contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el dispositivo 691 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y en caso de no hacerlo, procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

SEXTO.- Por los motivos expuestos en esta resolución, se declara **improcedente** la pretensión marcada con el inciso **D)**, de la demanda consistente en el pago de seguro de vida y daños, por lo que se absuelve a la parte demandada de la misma.

SÉPTIMO.- Igualmente por las consideraciones señaladas en este fallo, no ha lugar por el momento a hacer condena alguna respecto a la pretensión señalada con el inciso G) de la demanda, consistente en la ejecución y entrega de la garantía hipotecaria.

OCTAVO.- Por cuanto al diverso acreedor hipotecario INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), no es procedente



PODER JUDICIAL

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

realizar pronunciamiento alguno en esta sentencia con la salvedad que, al tener reconocido el carácter de acreedor hipotecario, en caso de procederse en este asunto al remate del inmueble hipotecado, deberá dársele la intervención correspondiente, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

NOVENO.- Toda vez que la presente resolución es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a ***** al pago de los gastos y costas originados en esta instancia, previa liquidación que en ejecución de sentencia formule la parte actora.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, en definitiva, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos adscrita a la Segunda Secretaría de este Juzgado Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, quien autoriza y da fe.

RGV