

Cuernavaca, Morelos, a ocho de septiembre de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del toca civil número 410/2021-18, relativo al recurso de apelación interpuesto por el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia definitiva de veintiocho de junio de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del estado, en los autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por \*\*\*\*\* , SOCIEDAD ANÓNIMA, \*\*\*\*\* , GRUPO \*\*\*\*\***, por conducto de sus apoderados legales en contra de \*\*\*\*\* , **en su calidad de deudor hipotecario**, dentro del expediente civil número 27/2020-3, y.-

#### **RESULTANDO**

I. El veintiocho de junio de dos mil veintiuno, el Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del estado, dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutive son del tenor literal siguiente:

***“PRIMERO.*** *Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, de igual forma, la vía intentada en el presente juicio es la procedente y las partes tienen legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.*



**capital insoluto** respecto al crédito otorgado por la cantidad de \$ \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* PESOS  
25/100 M.N), conforme a lo pactado en la cláusula primera del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, de fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ; concediéndole a la parte demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , en su calidad de deudora hipotecario, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble hipotecado, y con su producto páguese a la parte actora.

**QUINTO:** Se **CONDENA** a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* al pago de **intereses ordinarios** generados del día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, acorde a lo establecido en cláusula financiera **séptima del contrato base de la acción**, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se **CONDENA** a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , al pago de **intereses moratorios generados** del día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
hasta el día \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio,

acorde a lo establecido en la estipulación financiera octava del contrato base de la acción, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 40/100 M.N.), por concepto de **primas de seguro** pactados en el documento base de la acción, generados a partir del \*\*\*\*\* hasta el \*\*\*\*\* , más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Se condena a la demandada \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 03/100 M.N.), por concepto de **comisión por autorización del crédito diferida** pactada en el documento base de la acción, generados a partir del \*\*\*\*\* hasta el \*\*\*\*\* , más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

**NOVENO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas

*que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo.*

**DÉCIMO.** *Respecto de la prestación marcada con el inciso g) la misma será materia en la etapa de ejecución, una vez que la demandada no dé cumplimiento voluntario a la presente resolución dentro del plazo que se le concedió para tal efecto.*

**DÉCIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”**

II. Inconforme el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\* , con dicha determinación, interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido por el Juez *A quo* en efecto devolutivo, remitiendo los autos del juicio radicado bajo el número 27/2020-3; recibidos que fueron los autos de que se trata, se substanció el recurso de apelación en los términos de ley, quedando los autos en estado de pronunciar el fallo respectivo, y.-

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

**PRIMERO.** Esta Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del estado, es competente para conocer y resolver el recurso de apelación que hizo valer el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\* , con fundamento en lo dispuesto por la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Morelos en su numeral 99, fracción VII; y, por la Ley Orgánica del Poder Judicial

del estado de Morelos en los artículos 44, fracción I, y 46.

**SEGUNDO.** Los agravios que esgrime el apelante se encuentran glosados de la foja 05 cinco a la 09 nueve del toca civil en que se actúa.

Previamente, es de puntualizarse que el presente recurso de apelación no implica una renovación de la instancia, esto es, que en la especie este tribunal de alzada se encuentra impedido a realizar un nuevo análisis de todos los puntos materia de la *litis* natural, así como de las pruebas aportadas por las partes para determinar su valor legal, ello, porque atendiendo al contenido del Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos en sus artículos 530 y 547<sup>1</sup>, establecen que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior; de tal manera que el examen que efectúe este *Ad quem* sólo se limitará a la sentencia apelada a la luz de los razonamientos jurídicos que realice la parte apelante en sus agravios, pues en caso de que

---

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 530.- Finalidad de la apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

**ARTÍCULO 547.- Obligación de la expresión de agravios.** Dentro del plazo y con los requisitos a que se refieren los artículos 534 y 536, la parte apelante tendrá la carga de ocurrir ante el Superior formulando por escrito la expresión de los agravios que en su concepto le cause la resolución apelada, los que deberán citar en forma expresa el texto de las disposiciones legales infringidas. Igualmente corresponde tal carga al apelante adherido. La promoción deberá dirigirse al Presidente del Tribunal Superior, quien la turnará a la Sala que corresponda conocer del recurso.

los motivos de inconformidad resulten deficientes, esta autoridad revisora se encuentra impedida a suplir la deficiencia de la queja, en razón al principio de estricto derecho que rige al recurso de apelación en materia civil.

Al respecto, sirve de sustento por analogía, el criterio jurisprudencial emitido por los Tribunales Colegiado de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIII, Junio de 2006, Novena Época, con número de registro: 174859, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/50, Página: 1045. ***“PRINCIPIO DE ERICTO DERECHO. OPERA CON MAYOR RIGOR EN LA MATERIA MERCANTIL, QUE EN LA CIVIL. En los juicios mercantiles opera con mayor rigor el principio dispositivo de estricto derecho que en las controversias de carácter meramente civil, lo que significa que a los contendientes, ante una actitud u omisión del órgano jurisdiccional que les perjudique, les compete actuar, promover y gestionar con más atención y cuidado, en el momento procesal oportuno, que sus pruebas sean admitidas y desahogadas, buscando con ello, que sus peticiones se satisfagan para inclinar el ánimo del juzgador y así lograr posiciones favorables ante la parte contraria.”***

Asimismo, se destaca que, en el caso, no es necesario transcribir en su totalidad los agravios que esgrime el inconforme, en razón al contenido jurisprudencial emitido por la Segunda Sala de la

Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Novena Época, con número de registro: 164618, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830, bajo el rubro "**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**"<sup>2</sup>.

**TERCERO.** Previamente este órgano colegiado advierte que el recurso de apelación que el recurrente hizo valer contra la sentencia definitiva de fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, dictada por Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del estado, es el correcto en términos de lo que dispone la ley

---

<sup>2</sup> 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.



adjetiva de la materia en su ordinal 532, fracción I<sup>3</sup>; además de que dicho medio de impugnación fue hecho valer oportunamente dentro del plazo de cinco días que para ello concede el artículo 534, fracción I del ordenamiento procesal aplicable<sup>4</sup>, dado que, el fallo recurrido fue notificado a la persona autorizada de la parte demandada el treinta de junio del año en curso -fojas ciento cincuenta del expediente civil del que emana el presente toca- y su recurso de apelación lo presentó el cinco de julio de dicha anualidad; por tanto, excluyendo los días tres y cuatro de julio del año de los corrientes, por ser inhábiles ya que fueron sábado y domingo, su inconformidad se encuentra presentada dentro de los cinco días referidos; de ahí que, el recurso de apelación sea el idóneo y el mismo fue hecho valer oportunamente.

**CUARTO.** Enseguida este Cuerpo Colegiado procede a analizar los motivos de disenso que esgrime el abogado patrono de la parte demandada \*\*\*\*\* , estimando que los mismos resultan **infundados**, en razón al siguiente orden de consideraciones:

---

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 532.- RESOLUCIONES APELABLES.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

**I. - Las sentencias definitivas** e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables.

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 534.- PLAZO PARA INTERPONER LA APELACIÓN.** El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de:

**I.- Cinco días** si se trata de sentencia definitiva.

Cabe señalar que en el caso, **no** se examinarán los alegatos de disenso en el orden establecido en el ocurso de expresión de agravios, ello, porque al no existir impedimento para el órgano jurisdiccional que conozca del recurso interpuesto, se podrá examinar en su conjunto **o en diverso orden los conceptos de agravio**, así como los razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada; **amén de que**, en la especie, no se impone la obligación al órgano de seguir el orden propuesto por el recurrente, ya que, la única condición que se establece es que no se cambien los hechos de la demanda **y**, tal situación **tampoco** implica violación al derecho de justicia contenido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 17, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales, máxime que en la especie destaca que la inconforme reitera en diversas ocasiones los mismos conceptos de agravio en los diversos apartados de su escrito de inconformidad que hace valer.

Al respecto sirve de sustento el criterio jurisprudencial, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, Décima Época, Registro digital:

2011406, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Tesis: (IV Región)2o. J/5 (10a.), Página: 2018. **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”.**

De las constancias que obran en el toca civil en que se actúa, se advierte que los agravios identificados bajo los ordinales del **primero al sexto** expuestos por la recurrente, el estudio, análisis y respuesta que se dé a los mismos, se hará de manera conjunta, por encontrarse vinculados los

temas que aborda en cada uno de los mismos, circunstancia que además de lo señalado, existe íntima relación por cuanto a los efectos jurídicos que la promovente aduce en dichos motivos de inconformidad; situación que no implica violación al derecho de justicia contenido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 17, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales.

Sirve de sustento a lo anterior, el criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Décima Época, con número de registro digital: 2007669, Tesis Aislada, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCCXXXIX/2014 (10a.), Página: 582. **“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU ANÁLISIS CONJUNTO NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS AL DEBIDO PROCESO Y DE ACCESO A LA JUSTICIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).** *Los artículos 610 y 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevén la carga del apelante de expresar los agravios que le cause la resolución recurrida, así como el deber del tribunal de alzada de estudiarlos. Por su parte, dentro del debido proceso puede considerarse el derecho a la*

*sentencia, es decir, a que el tribunal atienda o resuelva todo lo pedido por las partes dentro de un juicio y, en el ámbito de la segunda instancia, a que el tribunal de alzada decida sobre los agravios formulados, sin omisiones. Tal derecho tiene correspondencia con el de justicia completa contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque mediante la resolución y atención de todo lo pedido por las partes en el ejercicio del derecho de acción o de defensa, se satisface el derecho a la jurisdicción ante los tribunales. Ahora bien, no hay afectación al derecho a la jurisdicción ni a las garantías del debido proceso por la sola circunstancia de que puedan estudiarse dos o más agravios conjuntamente, si se toma en cuenta que no hay impedimento alguno para que ese estudio abarque todas las cuestiones o aspectos de los agravios. Ante esa posibilidad, no hay razones para estimar que, inexorablemente, esa forma de estudio de los agravios conduzca a la afectación al derecho de obtener una sentencia donde se traten todos los puntos planteados por el justiciable. Consecuentemente, la forma de estudio, conjunta o separada, no es lo determinante para satisfacer los derechos al debido proceso o de acceso a la justicia, sino la circunstancia de que el estudio abarque todos los argumentos, sin omisión alguna.*

De igual modo, cobra aplicación el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte

de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXIX, Segunda Parte, Sexta Época, con número de registro digital: 258771, Tesis Aislada, Materia(s): Penal, **Común**, Página: 11. **“AGRAVIOS, ESTUDIO EN CONJUNTO DE LOS, POR EL TRIBUNAL DE ALZADA (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).** No entraña violación de garantías el hecho de que el tribunal de alzada estudie en conjunto los agravios expuestos por el reo al sustanciarse el recurso de apelación, sin efectuar el estudio separado de cada uno de ellos, porque el artículo 575 del Código de Procedimientos Penales del Estado de Michoacán, impone la obligación al Supremo Tribunal de Justicia, de declarar la procedencia o improcedencia de los agravios que se hagan valer, pero no que se estudien en forma separada.”

Ahora bien, los argumentos que expone la recurrente, atinentes a que, en su concepto, no procede la vía hipotecaria, sino la que se actualiza es la vía ordinaria, porque en términos de lo que contempla el Código Procesal Civil para el estado de Morelos en su numeral 623, no se desprende que la procedencia de la vía hipotecaria se la del vencimiento anticipado, puesto que sólo contempla 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; **que** para dar por anticipado el vencimiento de pago del crédito contraído, debe darse aviso previo a la deudora, como lo dispone la cláusula décima novena del contrato base de la acción y al principio *pacta sunt servanda*; **que** el Juez omite analizar todas las obligaciones contractuales de ambas partes, puesto que sólo analiza las de la recurrente; **que** el Juez primario reconoce que la demandada hizo los pagos de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.) y de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), pero no los descuenta de la suerte principal; **que** la parte demandada nunca negó la firma del contrato base de la acción, no obstante ello, el Juez natural implícitamente se basa en la confesión de la apelante para emitir la sentencia en la forma y términos en que lo hizo y, **que** resulta improcedente el pago de gastos y costas, al ser improcedente la acción ejercida en su contra, tales locuciones devienen **infundadas**.

**Esto es así**, porque contrario a lo apreciado por la recurrente, el Código Procesal Civil para el estado de Morelos en sus arábigos del 623 al 635 establece el objeto, la procedencia y las reglas del procedimiento especial hipotecario. Dichos numerales son del tenor siguiente:

**“CAPITULO V  
DEL JUICIO HIPOTECARIO**

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

**“ARTICULO 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.”

**“ARTICULO 625.- Demanda del juicio hipotecario.** Presentado el escrito de



*demanda, acompañado del instrumento respectivo, el Juez si encuentra que se reúnen los requisitos señalados por el artículo anterior dictará auto, dando entrada a la demanda y admitiendo la vía hipotecaria, ordenará al ejecutor la expedición y fijación de la cédula hipotecaria y mandará se corra traslado de la demanda al deudor.”*

**“ARTICULO 626.- Contenido del auto que admite la demanda y la vía hipotecaria.** El auto que da entrada a la demanda y admite la vía hipotecaria deberá contener:

*I.- Mandamiento en forma para la expedición, entrega a las partes y registro de la cédula hipotecaria:*

*II.- Orden de que a partir de la fecha en que se entregue al deudor la cédula hipotecaria, queda la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y, todos los objetos que con arreglo a la escritura, y conforme al Código Civil deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor;*

*III.- Orden para que en su caso el deudor contraiga la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada y de sus frutos, o para que, si lo permite la escritura de hipoteca, se haga el nombramiento y designación de depositario en el acto de la diligencia;*

*IV.- Orden de que se proceda al avalúo de la finca hipotecada, y en su caso, el Juez designe perito valuador;*

*V.- Orden de que se corra traslado de la demanda al deudor y se le emplaze para contestarla en el plazo de cinco días; y,*

*VI.- Si en el título base de una pretensión hipotecaria se advierte que hay otros acreedores de igual clase, en el mismo*

*auto el Juez mandará notificarles la cédula hipotecaria para que usen de sus derechos conforme a la Ley.”*

**“ARTICULO 627.- Secuestro de la finca hipotecada y obligaciones del depositario.** *El secuestro de la finca hipotecada se regirá por lo dispuesto para la ejecución forzosa. Desde el día en que se fije la cédula hipotecaria contrae el deudor la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los demás bienes que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil deben considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma. El deudor que no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, entregará desde luego la tenencia material de la finca al actor o al depositario que éste nombre. El actor tendrá derecho de nombrar depositario cuando así se estipule en el contrato contenido en la escritura de hipoteca, o cuando el deudor no quiera aceptar dicha responsabilidad. Cualquiera que sea el depositario deberá rendir una cuenta mensual de su administración, sin que pueda el depositario ser eximido de esta obligación por convenio contenido en el contrato de hipoteca.”*

**“ARTICULO 628.- Expedición de la cédula hipotecaria y emplazamiento al deudor.** *La ejecución del auto que admita la demanda en la vía hipotecaria, se llevará a cabo mediante la expedición inmediata de la cédula hipotecaria, su envío al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su inscripción, y la práctica de la diligencia de entrega y emplazamiento al demandado. En la diligencia se hará entrega de un ejemplar de la cédula hipotecaria al deudor y otro ejemplar al acreedor, intimándose al deudor en su caso para que exprese si*

*acepta o no la responsabilidad de depositario. Si la diligencia no se entendiera directamente con el deudor, deberá dentro de los tres días siguientes al traslado, manifestar si acepta o no la responsabilidad de depositario, entendiéndose que no la acepta si no hace esta manifestación, y en este caso, el actor podrá pedir que se le entregue la tenencia material de la finca, o nombrar depositario bajo su responsabilidad. Hecha la entrega de la cédula hipotecaria al deudor, directamente o por conducto de la persona con quien se entiende la diligencia, se le correrá traslado de la demanda, emplazándolo para que dentro de cinco días ocurra a contestarla y a oponer defensas, si las tuviere. Si la finca no se halla en el lugar del juicio, se libraré exhorto al juzgado de la ubicación para que, por su conducto, se haga entrega y mande registrar la cédula hipotecaria, y en su caso, para que se corra traslado, emplace al deudor y se proceda en la forma que indica este artículo. Si en el escrito de contestación a la demanda se opusiere reconvenición o compensación, se correrá traslado al actor por el plazo de tres días.”*

**“ARTICULO 629.- Forma de la cédula hipotecaria.** *La cédula hipotecaria contendrá una relación sucinta de la demanda y del título en que se funde y concluirá con el mandamiento expreso y terminante de que la finca queda sujeta a juicio hipotecario. Se expedirá la cédula hipotecaria por cuádruplicado para el efecto de que se envíen dos tantos al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su inscripción, de los cuales una copia quedará en dicha institución registral, y la otra, ya registrada, se agregará a los autos. Un ejemplar de la cédula hipotecaria se*

*entregará al actor y otro al demandado, al ejecutarse el auto que dé entrada a la demanda en la vía hipotecaria. Si fueren varias las fincas hipotecadas que sean materia de la pretensión, en el mismo juicio, se expedirán cédulas hipotecarias de conformidad con el párrafo que antecede.”*

**“ARTICULO 630.- Avalúo de la finca hipotecada.** *El avalúo de la finca hipotecada se practicará conforme a las reglas para el de inmuebles en la ejecución forzosa; pero podrá iniciarse desde que se notifique al deudor la demanda. No será válido el convenio sobre el avalúo, cuando el precio se fije antes de exigirse la deuda; el convenio posterior no puede perjudicar los derechos de tercero. Los acreedores hipotecarios anteriores deberán ser citados y tendrán derecho de intervenir en el avalúo de la finca hipotecada. Los acreedores que aparezcan del certificado del Registro Público de la Propiedad, que se pida para la venta judicial, con gravámenes posteriores al registro de la cédula hipotecaria, no tendrán derecho de intervenir en el avalúo. El actor presentará certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que constarán, en su caso, los gravámenes que reporta la finca. Si de él aparecen otros acreedores, se les citará personalmente y de inmediato para que comparezcan a deducir sus derechos si así les conviene y para intervenir en su caso, en el avalúo.”*

**“ARTICULO 631.- Contradictorio en el juicio hipotecario.** *En los juicios hipotecarios, la apertura del juicio contradictorio quedará a iniciativa del demandado, con excepción los casos en que se hubiere hecho el emplazamiento por edictos. El procedimiento*

*contradictorio se abre mediante la oposición del demandado haciendo valer defensas dentro del plazo fijado para el emplazamiento. Contestada la demanda se seguirá el juicio con sujeción al juicio sumario. En los juicios hipotecarios son admisibles toda clase de contrapretensiones legales.”*

**“ARTICULO 632.- No resistencia del demandado.** *Si el deudor no se opone a la demanda, al no hacer valer defensas dentro del periodo del emplazamiento, ni realiza dentro del plazo el pago de la cantidad reclamada, a pedimento del actor, se citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que se pronunciará dentro de los cinco días siguientes. No son aplicables al juicio hipotecario las normas sobre declaración de rebeldía, excepto cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos; en este caso debe seguirse el procedimiento contradictorio ordenado en el artículo anterior.”*

**“ARTICULO 633.- Sentencia definitiva en el juicio hipotecario.** *Cuando en la sentencia se declara procedente la vía hipotecaria, se mandará proceder al remate de los bienes hipotecados. La sentencia será apelable sólo en el efecto devolutivo, y en este caso, para procederse al remate, deberá otorgarse previamente caución. No es válida la estipulación contractual contraria que releve de la obligación de otorgar, cuando se interponga apelación. El remate se llevará al cabo de acuerdo con las reglas de la ejecución forzosa. Si en la sentencia se resolviera que no ha procedido la vía hipotecaria, se reservarán al actor sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que corresponda.”*

**“ARTICULO 634.- Revocación de la resolución sobre el remate.** Si el Tribunal Superior revoca el fallo de primera instancia que declaró procedente el remate, luego que vuelvan los autos al juzgado de su origen se mandará cancelar el registro de la cédula hipotecaria, y en su caso se devolverá la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en el plazo que fije el Juez, que no podrá exceder de diez días. Si el remate se hubiere ya verificado, se hará efectiva la caución.”

**“ARTICULO 635.- Pluralidad de acreedores hipotecarios.** Si cuando se ejercitase una pretensión hipotecaria se advirtiere que hubiere otros acreedores hipotecarios anteriores, el Juez mandará notificarles la cédula hipotecaria para que a su arbitrio usen sus derechos conforme a la Ley. Cuando comenzado el juicio hipotecario se presenten uno o varios acreedores hipotecarios se procederá conforme a las reglas de los concursos.”

Como se advierte de lo anteriormente transcrito, 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.

Asimismo, se obtiene que para la procedencia de la vía hipotecaria se deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Para que el juicio que tenga por objeto el **pago** o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es

requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386<sup>5</sup> y 2368<sup>6</sup> del Código Civil.

b) Cuando se entable pleito entre los que contrataron hipoteca, procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro de la escritura correspondiente.

Los restantes artículos regulan el procedimiento en estudio, así como la forma de constituir la hipoteca y su respectivo secuestro de la finca hipotecada, sin que se expliquen a detalle por no interesar para la solución del presente asunto.

---

<sup>5</sup> **ARTICULO 1386.- CADUCIDAD DEL PLAZO.** Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:

I.- Cuando después de contraída la obligación, resultare insolvente, salvo que garantice la deuda;

II.- Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviere comprometido; y

III.- Cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieren, a menos que sean inmediatamente substituidas por otras igualmente seguras. Si fueren varios los deudores solidarios, lo dispuesto en las fracciones anteriores sólo comprenderá al que se hallare en alguno de los casos que en él se designan.

<sup>6</sup> **ARTICULO 2368.- MEJORA DE LA HIPOTECA.** Si el inmueble hipotecado se hiciere, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal. En el caso del párrafo anterior, se sujetará a dictamen de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal.

Si queda comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejora la hipoteca en los términos del artículo anterior, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.

De todo lo anterior, se aprecia que conforme a las reglas previstas en los arábigos que regulan el procedimiento hipotecario, no se exige que la parte actora demuestre haber realizado una notificación a la deudora hipotecaria para su procedencia, sino específicamente disponen que cuando la contienda tenga por objeto el **pago** o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en el ordinal 623 del ordenamiento procesal aplicable.

Por tanto, si la Legislación Adjetiva de la Materia contempla una tramitación especial para el juicio hipotecario, en la que **se exige que para la procedencia de la pretensión hipotecaria se exhiba el primer testimonio del documento base de la acción, es indudable sostener que para la procedencia de la vía hipotecaria basta que se cumpla con tal requisito.**

Como ya se refirió, para que el juicio que tenga por objeto el **pago** o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del procedimiento hipotecario, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente registrada y que sea de plazo cumplido, o bien, que deba anticiparse conforme a lo



prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.

Por otra parte, el procedimiento ordinario que invoca la inconforme, **resulta inaplicable**, toda vez que se encuentra regido por lo dispuesto en los artículos 349 al 370 de la Ley Procesal que prescribe:

**“LIBRO SEGUNDO TITULO PRIMERO  
DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO  
CAPITULO I DE LA FASE EXPOSITIVA  
DEMANDA Y CONTESTACION.**

**ARTICULO 349.- Del juicio civil ordinario.** *Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.”*

**“ARTICULO 350.- Requisitos de la demanda.** *Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:*

- I.- El Tribunal ante el que se promueve;*
- II.- La clase de juicio que se incoa;*
- III.- El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oírlas;*
- IV.- El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio;*

*V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;*

*VI.- Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables;*

*VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado;*

*VIII.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,*

*IX.- La fecha del escrito y la firma del actor.”*

**“ARTICULO 351.- Documentos anexos a la demanda.** A toda demanda deberán acompañarse:

*I.- El mandato que acredite la legitimación o representación del que comparece en nombre de otro;*

*II.- Los documentos en que la parte interesada funde su derecho. Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales. Si los documentos obran en poder del demandado, el actor podrá pedir en la demanda que los exhiba, y el Juez lo apremiará por los medios legales; si se resistiere a hacer la exhibición o destruyere, deteriorare u ocultare aquéllos, o con dolo o malicia dejare de*

*poseerlos, satisfará todos los daños y perjuicios que se hayan causado, quedando, además, sujeto a la correspondiente responsabilidad penal por desobediencia a un mandato legítimo de autoridad. Si alegare alguna causa para no hacer la exhibición, se le oirá incidentalmente; y,*

*III.- Copias simples del escrito de demanda y de los documentos probatorios que se acompañen.”*

**“ARTICULO 352.- Oportunidad para presentar documentos.** Después de la demanda o contestación no se admitirán al actor otros documentos esenciales en que funde su derecho que los que sean de fecha posterior; y los anteriores, respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia y los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no le sean imputables, y siempre que se halle en los casos previstos en este artículo. Los no esenciales o complementarios sí le serán admitidos. En todo caso, los documentos que se presenten después de contestada la demanda se acompañarán con copia para que se corra traslado a la parte contraria, y ésta tendrá derecho de impugnarlos si su admisión no fuere procedente conforme a las reglas de este artículo.”

**“ARTICULO 353.- Renuncia o retiro de la demanda.** Podrá retirarse la demanda antes de que haya sido notificada.”

**“ARTICULO 354.- Acumulación de pretensiones.** El actor deberá acumular en una misma demanda todas las pretensiones que tuviere contra una misma parte, siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

- I.- Que no sean incompatibles entre sí;*
- II.- Que correspondan a la competencia del mismo juzgado, por razón de la materia y el territorio; y,*
- III.- Que puedan sustanciarse con los mismos trámites.”*

**“ARTICULO 355.- Medidas de conservación de la materia del litigio.** El actor podrá pedir en la demanda, y el Juez deberá acordar, según el caso, las siguientes medidas de conservación de la cosa materia del litigio:

- I.- Si se tratare de cosa mueble o inmueble no registrada, prevendrá al demandado que se abstenga de transmitirla bajo cualquier título a terceros, a menos de que se declare la circunstancia de tratarse de cosa litigiosa, y que dé cuenta por escrito de la venta al Tribunal, siendo responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando además sujeto a las penas respectivas del Código Civil;*
- II.- El depósito de la cosa litigiosa cuando hubiere el peligro de que desaparezca, previa caución que fijará el Juez;*
- III.- Si se tratare de bienes muebles o inmuebles inscritos, se mandará hacer anotación en el Registro Público de que el bien se encuentra sujeto al litigio, para que se conozca esta circunstancia y perjudique a cualquier tercero adquirente;*  
*y,*
- IV.- Si se tratare de posesión, se prevendrá al demandado que durante la tramitación del juicio se abstenga de transmitirla, si el cesionario no se obliga a estar a las resultas del juicio, bajo las sanciones que establece el Código Penal y pago de su estimación si la sentencia fuere condenatoria.”*

**“ARTICULO 356.- Resoluciones que pueden dictarse respecto a la demanda**

**presentada.** El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio:

I.- Si el libelo o demanda reúne los requisitos legales señalados en los numerales anteriores;

II.- Si conforme a las reglas de competencia puede avocarse al conocimiento del litigio;

III.- Si la vía intentada es procedente;

IV.- Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado;

V.- Sobre la exhibición de documentos en poder del demandado y sobre las medidas de conservación de la cosa litigiosa solicitadas por el actor;

VI.- Si encontrare que la demanda es conforme a derecho, la admitirá, mandando correr traslado a la persona o personas contra quienes se proponga se realice el emplazamiento, y para que la contesten dentro del plazo que proceda, según el juicio. El auto que dé entrada a la demanda no es recurrible, pero si contuviere alguna irregularidad o fuere omiso, podrá corregirse de oficio o a petición de parte. El que la deseche es impugnabile en queja.”

**“ARTICULO 357.- Demanda oscura o irregular.** Prevención. Si la demanda fuere oscura o irregular, el Juez puede prevenir al actor para que la aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos anteriores, señalando en concreto sus defectos; hecho lo cual le dará curso. El Juez puede hacer esta prevención por una sola vez y verbalmente. Si no le da curso en el plazo de quince días podrá el promovente acudir en queja ante el superior.”

**“ARTICULO 358.- Efectos de la presentación de la demanda. Los efectos de la presentación y admisión de la demanda son:** interrumpir la prescripción de la pretensión, si no lo está por otros medios legales; señalar el principio de la instancia; y, determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo.”

**“ARTICULO 359.- Efectos del emplazamiento.** El emplazamiento se hará a la persona o personas contra las que se entable la demanda, cumpliendo las disposiciones relativas a notificaciones de este Ordenamiento y sus efectos son:

- I.- Determinar la pretensión legal del demandante notificándola al sujeto pasivo del litigio judicial;
- II.- Prevenir el juicio en favor del juzgado que lo hace;
- III.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juzgado que lo emplazó siendo éste competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal;
- IV.- Advertir al demandado de la carga para que conteste ante el juzgado que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;
- V.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado;
- VI.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos;
- VII.- Dar lugar a que el contrato cuyo objeto sea la enajenación de los derechos o cosa litigiosa, se pueda rescindir, si se hubiere celebrado sin conocimiento y aprobación del Juez o de las partes litigiosas.”

**“ARTICULO 360.- Contestación de la demanda.** *El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron. Cuando el demandado aduzca hechos o derecho incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368. Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes. De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas. En la misma contestación el demandado puede hacer valer la reconvención; de dicho escrito se dará traslado al actor para que conteste en el plazo de seis días, debiendo este último, al desahogarlo, referirse exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidos por la contraria como fundamento de la reconvención o compensación. Si el demandado quiere llamar a juicio a un tercero en los casos previstos por el artículo 203 de este Código, deberá manifestarlo en el mismo escrito de*

*contestación. La petición posterior no será tramitada.”*

**“ARTICULO 361.- De la consignación del adeudo del demandado al contestar la demanda.** *El demandado puede, al contestar la demanda, consignar en pago lo que estime deber; la consignación lo libera de responsabilidad ulterior por el importe de la suma o cosa consignada.”*

**“ARTICULO 362.- Contrapretensiones supervenientes.** *Las defensas supervenientes se harán valer hasta antes de la citación para sentencia. Se substanciarán incidentalmente; su resolución se reservará para la definitiva.”*

**“ARTICULO 363.- De los documentos que deben acompañarse al contestar la demanda.** *Al escrito de contestación se agregarán:*

*I.- Los documentos que acrediten la legitimación, el mandato o la representación del que comparece en nombre de otro;*

*II.- La documental en que se funden las excepciones y defensas del demandado; la compensación o reconvencción y los que pretenda utilizar como medios de prueba; y,*

*III.- Copias simples del escrito de contestación y de los demás documentos para que se corra traslado al actor.”*

**“ARTICULO 364.- Prohibición de oponer defensas contradictorias.** *No se permitirá la práctica de oponer defensas contradictorias, aun cuando sea con el carácter de subsidiarias, debiendo los jueces desecharlas de plano.”*

**“ARTICULO 365.- Controversia puramente de Derecho.** *Si las cuestiones controvertidas fueren*



*puramente de Derecho y no de hecho, se mandará que queden los autos en la Secretaría a la vista, primero del actor y después del demandado, por diez días a cada uno, para que aleguen.”*

**“ARTICULO 366.- Contestación de demanda oponiendo compensación o reconvencción.** *Si al contestarse la demanda se opusiere la defensa de compensación o se asumiere la actitud de contrademandar, se observarán los mismos requisitos que para la demanda y se correrá traslado al actor para que las conteste en el plazo de seis días y atento lo previsto por los artículos anteriores conducentes. La reconvencción y la compensación al igual que las contrapretensiones opuestas con este motivo, se discutirán de manera simultánea con el negocio principal y se decidirán todas en la sentencia definitiva.”*

**“ARTICULO 367.- Resolución de defensas dilatorias.** *Salvo la incompetencia del órgano judicial, las demás excepciones o defensas dilatorias aducidas por el demandado se resolverán en la audiencia de conciliación y depuración.”*

**“ARTICULO 368.- Declaración de rebeldía y presunciones sobre la no contestación de la demanda.** *Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento. Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez*

*examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo. Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable. Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.”*

**“ARTICULO 369.- Fijación del debate judicial.** Los escritos de demanda y de contestación a ella fijan en primer lugar el debate. En el caso de reconvención, se establecerá la controversia judicial, además, con la contrademanda; y, si la hubiere, por la respuesta que presente el actor. Si se produjere la rebeldía se entenderá fijado por el auto en que se haga la declaración correspondiente.”

**“ARTICULO 370.- Contenido del auto que resuelva sobre la contestación de la demanda.** La resolución que provea acerca de la contestación de la demanda deberá expresar:

- I.- Si la contestación se produjo dentro del periodo señalado en el emplazamiento;*
- II.- El resultado del examen que haga el Juez respecto de la legitimación del demandado y de la personería de su apoderado o representante legal;*
- III.- Si la contestación involucra la compensación o la reconvención;*

*IV.- Mandará dar vista al actor del escrito de contestación a la demanda y las copias de los documentos que se acompañen con el mismo;*

*V.- Cuando no se hubiere contestado la demanda, el Juez hará la declaración de rebeldía señalando sus efectos; y,*

*VI.- El Juez citará a una audiencia de conciliación y depuración, que deberá celebrarse dentro de los diez días siguientes.”*

Como se aprecia, el procedimiento ordinario tiene sus propias reglas, en capítulo específico, que establecen la forma en que se debe tramitar tal procedimiento, sin que para su procedencia exija el cumplimiento de los requisitos especiales que se requieren en el procedimiento especial hipotecario, los cuales ya fueron precisados.

Bajo ese orden de ideas, se tiene que **no** es verdad que por el hecho de que se demande la declaración de vencimiento anticipado del crédito con garantía hipotecaria, el juicio hipotecario sea improcedente, toda vez que contrario a lo expuesto por el apelante, **para ello sólo se necesita que se exhiba el primer testimonio de la escritura que sirve de base al juicio especial hipotecario**, que conste en un primer testimonio, en términos de lo que prescribe la legislación procesal de la materia en su numeral 624, fracción III; lo anterior es así, pues en la tramitación del juicio especial hipotecario únicamente debe atenderse a las reglas especiales que se contiene en la Ley Adjetiva aplicable en los ordinales del 623 al 635; **sin que sea posible**

**aplicar reglas de un procedimiento diverso, en el caso del ordinario;** por tanto, si el cobro del crédito con garantía hipotecaria se hace efectivo a través del procedimiento especial hipotecario, entonces **no** son válidas las reglas que se prevén para el procedimiento ordinario, se insiste, **porque cada procedimiento tiene sus reglas específicas.**

**Lo anterior es así,** porque en el caso, **sí** se encuentran demostradas las condiciones de legalidad que para la procedencia de la vía especial hipotecaria contempla el Código Procesal Civil vigente para el estado en sus numerales 623 y 624, toda vez que el crédito reclamado por la parte actora, consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , tirada ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* la Primera Demarcación Notarial del estado de Morelos, debidamente **inscrita** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, en data dos de diciembre de dos mil trece, bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ; la cual contiene entre otros actos jurídicos, **el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con  
garantía hipotecaria en primer lugar y grado,** que celebraron por una parte, la persona moral denominada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

SOCIEDAD ANÓNIMA, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , GRUPO \*\*\*\*\* , por conducto  
de sus apoderados legales, y por la otra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , en su calidad de acreditado, que  
fue exhibida por la parte actora, ante el Juez natural;  
**documental pública** que en términos de los que  
dispone la Ley Adjetiva de la Materia en su ordinal  
437, fracciones I<sup>7</sup>, tiene eficacia probatoria plena,  
por haber sido expedida por un Notario Público que  
en ejercicio de sus funciones de depositario de la fe  
pública, expidió dicha escritura pública, que contiene  
el acto jurídico consistente en el contrato de  
otorgamiento de crédito y constitución de garantía  
hipotecaria, lo cual es suficiente para colegir que la  
vía planteada es la **idónea**, en virtud de que dicho  
contrato se hizo constar en escritura pública  
debidamente registrada, es de plazo cumplido,  
puede anticiparse el plazo para el que se contrató,  
conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368  
del Código Civil y, el testimonio de dicha escritura  
fue exhibido en primero en su orden; **por lo que** el  
juicio que planteó la parte actora tiene como objeto

---

<sup>7</sup> **ARTÍCULO 437.- Documentos públicos.** Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes. Por tanto, son documentos públicos:

I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;

el **pago** del crédito que fue otorgado a la demandada y el mismo tiene como garantía, la hipoteca con la que se grava el inmueble identificado como departamento uno (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*), \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , manzana cinco, prototipo \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* , que resultó de la división de la unidad topográfica proveniente de la fusión de diversos lotes que pertenece a la modificación parcial del Conjunto Urbano denominado "\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*", antes "\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*", existente sobre la fracción \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* resultante de la lotificación en \*\*\*\*\* con ampliación de vialidad y áreas verdes y deportivas sobre el predio a su vez resultante de la fusión de los \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , ubicado en la carretera \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , kilómetro \*\*\*\*\* , municipio de \*\*\*\*\* , con las medidas y colindancias siguientes:

*"Al Norte en línea recta de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
con dirección oeste-este, quiebre en  
dirección sur-norte de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* centímetros y  
quiebre en dirección oeste-este de  
\*\*\*\*\*  
centímetros, colindando con área  
común y calle \*\*\*\*\* .*

*Al Este, en línea recta de doce metros, con \*\*\*\*\* , colindando con departamento dos (\*\*\*\*\* ) nivel uno (planta baja)  
Al Sur, en línea recta de seis metros cinco centímetros, con dirección Este-Oeste colindando con área común nivel uno (planta baja).  
Al Oeste, en línea recta de seis metros quince centímetros con dirección Sur-Norte, quiebre en dirección Oeste-Este de cuarenta centímetros, quiebre en dirección Sur-Norte de dos metros veinte centímetros, quiebre en dirección Este-Oeste de cuarenta centímetros y quiebre Sur-Norte de tres metros sesenta y cinco centímetros, colindando con área común y edificio siete, nivel uno (planta baja).”*

De ahí, que la pretensión hipotecaria promovida en la vía especial hipotecaria por la persona moral denominada \*\*\*\*\* , SOCIEDAD ANÓNIMA, \*\*\*\*\* , GRUPO \*\*\*\*\* , por conducto de sus apoderados legales, contra \*\*\*\*\* , **es la correcta;** por ello, deben seguirse las reglas especiales del procedimiento hipotecario.

**Por cuanto** al alegato de inconformidad consistente en que el Juez primario omite analizar la cláusula decima novena del contrato base de la acción, conforme a la cual se requiere el aviso previo que la parte actora le hubiere dado a \*\*\*\*\* , para tener por vencido el plazo

en forma anticipada, resulta **infundado**, toda vez que -contrario a lo así expresado por la inconformidad del contenido de las cláusulas décima séptima y décima novena de la escritura pública número \*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , tirada ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* la Primera Demarcación Notarial del estado de Morelos, que contiene entre otros actos jurídicos, **el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con garantía hipotecaria en primer lugar y grado**, que celebraron por una parte, la persona moral denominada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , SOCIEDAD ANÓNIMA, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , GRUPO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , por conducto de sus apoderados legales, y por la otra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su calidad de acreditado, **no se obtiene la existencia de la obligación a cargo de la institución bancaria referida, que ésta tenga que avisar a la deudora, previamente para dar por vencido en forma anticipada el plazo del contrato**, toda vez que de las cláusulas en mención se desprende lo siguiente:

**“CUARTA.- PLAZO DEL CONTRATO.-** El plazo de vigencia de éste contrato se iniciará a partir del día **TREINTA Y UNO DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE**, para concluir el día **TREINTA DEL MES DE**



**AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TREINTA Y TRES.”**

**“DÉCIMA SÉPTIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO se reserva la facultad de dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en la cláusula de **PLAZO DEL CONTRATO**, y en consecuencia el **ACREDITADO** deberá hacer el pago inmediato del importe del saldo de crédito, intereses ordinarios, moratorios, gastos y demás accesorios legales (...).”**

**“DÉCIMA NOVENA.- RESERVA, RESTRICCIÓN Y DENUNCIA DEL CONTRATO.- EL BANCO se reserva expresamente la facultad de restringir al **ACREDITADO** el importe del crédito o el plazo en que puede hacer uso del crédito, o ambos a la vez, o a denunciar el presente contrato, en cualquier tiempo, mediante simple aviso por escrito dado al **ACREDITADO**.”**

Como se obtiene de la **literalidad** de las cláusulas transcritas, **no** existe ningún acuerdo celebrado entre las partes, conforme al cual pueda sostenerse que hubieren pactado que para dar por venido anticipadamente el contrato indicado, la Institución bancaria se hubiere obligado a dar aviso por escrito previamente a la acreditada, sino que por el contrario, la parte actora se reservó como una facultad el poder así realizarlo, sin que para ello hubiere establecido la obligación previa que invoca la parte demandada; sin que sea óbice a ello, lo dispuesto en la diversa cláusula décima novena, puesto que la misma **no se refiere al vencimiento**

**anticipado del plazo del contrato contenido en la cláusula cuarta**, sino a la reserva que hizo la Institución bancaria para restringir al acreditado el importe del crédito o el plazo en que puede hacer **uso** del crédito, o ambos a la vez, o a denunciar el contrato, crédito que de acuerdo con las constancias que obran en el sumario se demuestra que la demandada hizo uso del crédito solicitado, **pero en ningún momento** dicha cláusula contiene la obligación de la parte actora en la forma y términos en que lo pretende \*\*\*\*\* .

**En lo que** concierne con las diversas argumentaciones de la disconforme relativas a que el Juez primario reconoce que la demandada hizo los pagos de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* 00/100 M.N.) y de \$1\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
00/100 M.N.), pero no los descuenta de la suerte principal; **que** el Juez omite analizar todas las obligaciones contractuales de ambas partes, puesto que sólo analiza las de la recurrente y, **que** nunca negó la firma del contrato base de la acción, no obstante ello, el Juez natural implícitamente se basa en la confesión de la apelante para emitir la sentencia en la forma y términos en que lo hizo, resultan **infundadas**.

**Esto es así**, porque es inexacto que el Juez *A quo* no hubiere atendido a los dos pagos que realizó

\*\*\*\*\* , en favor de la parte actora, en virtud de que -del fallo reclamado- el resolutor primario, sobre dicho tópico, literalmente dirimió:

*“(...) por cuanto a su manifestación de que realizó dos pagos por las cantidades de \$1\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
00/100 M.N.) y \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
00/100 M.N.), los cuales refiere no se reconocen en los registros contables de la Institución, aquí parte actora, no le asiste la razón, en virtud de que como se advierte del anexo a) del estado de cuenta emitido por el Contador Público \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Contador facultado de la moral demandante, de fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , se advierten los pagos que refiere la demandada, mismos que se realizaron el diecisiete de junio y veintinueve de octubre, ambos del dos mil diecisiete, los cuales no la eximen de haber incumplido con lo estipulado por la cláusula décima séptima del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, en el que se pactó que se actualizaría el vencimiento anticipado, si el acreditado dejara de efectuar uno o más de los pagos que se obligó a cubrir, lo que en el presente caso aconteció, en virtud de que no obra el pago correspondiente a la mensualidad de mayo. (...)”*

Lo mismo ocurre con respecto a su diverso alegato que esgrime en el sentido de que el Juez omite analizar todas las obligaciones contractuales de ambas partes, puesto que sólo analiza las de la recurrente, dado que, contrario a lo así expuesto por

la disconforme, es **INFUNDADO**, que el Juez natural sólo hubiere justipreciado las obligaciones contractuales de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , puesto que a lo largo de la sentencia materia de la alzada, se descuellan todas las argumentaciones en las que el Juez de Primera Instancia fundó y motivó el fallo reclamado, analizando los instrumentos probatorios y no sólo la confesión de la apelante, conforme a los cuales tuvo por demostrada la pretensión hipotecaria ejercida por la parte actora y por no justificadas las defensas y excepciones que hizo valer la demandada, toda vez que sobre tal particular de las diversas consideraciones contenidas en la resolución impugnada -en lo que aquí interesa- se advierte:

*“(...) III. **LEGITIMACIÓN.** Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se*

*procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.*

*Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:*

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.<sup>8</sup>** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

*Atendiendo lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.*

*En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se analiza la personalidad de la parte actora en el juicio que nos ocupa,*

**SOCIEDAD ANÓNIMA,** \*\*\*\*\*

---

<sup>8</sup> Época: Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206

Página 46 de 90

\*\*\*\*\* , **GRUPO**  
\*\*\*\*\* , a través de sus  
Apoderados Legales Licenciados  
\*\*\*\*\*y  
\*\*\*\*\* , quienes  
justificaron la personalidad con que se  
ostentan con la copia certificada de la  
escritura pública \*\*\*\*\* , de  
fecha ocho de abril del dos mil trece,  
ante la fe del Notario Número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Estado de  
México.

Asimismo se encuentra glosada copia  
certificada del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* con  
Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y  
Grado que celebraron por una parte el  
\*\*\*\*\* ,  
**SOCIEDAD ANÓNIMA,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , **GRUPO**  
\*\*\*\*\* , por conducto de sus  
Apoderados Legales y por otra  
\*\*\*\*\* , mismo que  
consta en la copia certificada de la  
escritura pública \*\*\*\*\* ,  
Volumen \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , ante la fe  
del Notario Público Número \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* la Primera Demarcación  
Notarial del Estado de Morelos.

Documentales públicas a las cuales se  
les otorga pleno valor probatorio en  
términos de los artículos 437 fracción II,  
490 y 491 del Código Procesal Civil  
vigente en el Estado de Morelos, con la  
cual, se acredita la personalidad de los  
Licenciados \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , como Apoderados de  
\*\*\*\*\* ,  
**SOCIEDAD ANÓNIMA,** \*\*\*\*\*



*definitivamente se realiza al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila.*

*Tiene apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Octava Época; Registro: 219050; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común; Tesis: VI. 2o. J/203; Página: 62, de la sinopsis siguiente.*

**“SINE ACTIONE AGIS.** *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO”.**

**VI. ESTUDIO DE LA ACCIÓN PLANTEADA.** *Ahora bien, se alude que previo análisis exhaustivo de las constancias que obran en autos del sumario, se colige que le asiste razón a la accionante \*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\**, **SOCIEDAD ANÓNIMA**, *\*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\**, **GRUPO**, *\*\*\*\*\**



por conducto de sus Apoderados legales, ello al determinarse que en la especie se reúnen los requisitos legales que contempla el precepto legal contenido en el arábigo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Dado que en efecto, obra en autos del sumario, consistente en la escritura pública \*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en data \*\*\*\*\* , bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* .

Escritura pública, la cual contiene entre otros actos jurídicos, el \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que celebraron por una parte, \*\*\*\*\* , **SOCIEDAD ANÓNIMA**, \*\*\*\*\* , **GRUPO** , por conducto de sus Apoderados Legales, y de una segunda parte, \*\*\*\*\* , en su calidad de \*\*\*\*\* acreditada; desprendiéndose de manera irrefragable concretamente de la cláusula primera del \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que la parte actora \*\*\*\*\*



*dirección Sur-Norte de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Centímetros y  
quiebre en dirección Oeste-Este de  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Centímetros, colindando con área  
común y Calle \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.*

*Al Este, en línea recta de Doce Metros,  
con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
,  
colindando con Departamento Dos  
(\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*)  
Nivel Uno (Planta Baja)*

*Al Sur, en línea recta de seis metros  
cinco centímetros, con dirección Este-  
Oeste colindando con área común Nivel  
Uno (Planta Baja).*

*Al Oeste, en línea recta de seis metros  
quince centímetros con dirección Sur-  
Norte, quiebre en Dirección Oeste-Este  
de cuarenta centímetros, quiebre en  
dirección Sur-Norte de dos metros  
Veinte centímetros, quiebre en  
dirección Este-Oeste de cuarenta  
centímetros y quiebre Sur-Norte de tres  
metros sesenta y cinco centímetros,  
colindando con área común y Edificio  
Siete, Nivel Uno (Planta Baja)*

*Documental pública la de análisis, a la  
cual se le concede pleno valor  
probatorio, en términos de lo dispuesto  
por los artículos 437 fracción II, 490 y  
491 del Código Procesal Civil vigente  
en el Estado de Morelos, por tratarse de  
testimonios de escrituras públicas  
otorgadas conforme a derecho.*

*Por otra parte, siendo el crédito  
otorgado a la demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
, en su calidad de  
deudora y garante hipotecario de  
aquellos que conforme al contrato de  
hipoteca y de acuerdo a lo estipulado  
en la cláusula décima séptima del*

\*\*\*\*\* de  
\*\*\*\*\* con *Garantía  
Hipotecaria en Primer Lugar y Grado,*  
se convino que la persona moral  
\*\*\*\*\*  
**SOCIEDAD ANÓNIMA,** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\***, GRUPO**  
\*\*\*\*\*  
*podría dar por  
terminado anticipadamente el contrato,  
y exigir el pago inmediato del importe  
del saldo del crédito, intereses  
ordinarios, moratorios, gastos y demás  
accesorios legales, si el acreditado  
faltara al cumplimiento de cualquiera de  
las obligaciones establecidas en el  
pacto de voluntades, tales como si el  
acreditado dejara de cumplir  
puntualmente cualquier cantidad a su  
cargo.*

*De esa guisa, tomando en  
consideración que la demandada  
\*\*\*\*\*  
calidad de deudora y garante  
hipotecario, omitió dar cumplimiento a  
lo pactado en la cláusula antes citada  
derivada del contrato fundatorio de la  
acción, advirtiéndose de autos, que  
dejó de cubrir sus pagos puntualmente,  
puesto que no realizó el respectivo  
desembolso pecuniario al que se  
encontraba compelido en los términos  
pactados; es inconcuso, que se  
actualiza la procedencia de la  
terminación anticipada del contrato  
basal de la acción.*

*Poniéndose de relieve, que con la  
suscripción del contrato base de la  
acción, la deudora era conocedora, de  
la deuda que contraía por el crédito  
adquirido, dejando como garantía real  
la hipoteca del bien inmueble de mérito;  
ergo, es irrefutable que la deudora  
hipotecario tenía conocimiento pleno*



*escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.*

*De ahí, que fuera de estos requisitos, el acreedor no tiene la obligación de satisfacer ningún otro elemento, para la procedencia de la vía especial hipotecaria, previo al ejercicio de la acción real hipotecaria.*

*Así también, por cuanto a su manifestación de que realizó dos pagos por las cantidades de \$1\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* 00/100 M.N.) y \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* 00/100 M.N.), los cuales refiere no se reconocen en los registros contables de la Institución, aquí parte actora, no le asiste la razón, en virtud de que como se advierte del anexo a) del estado de cuenta emitido por el Contador Público \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Contador facultado de la moral demandante, de fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , se advierten los pagos que refiere la demandada, mismos que se realizaron el diecisiete de junio y veintinueve de octubre, ambos del dos mil diecisiete, los cuales no la eximen de haber incumplido con lo estipulado por la cláusula décima séptima del \*\*\*\*\*  
de \*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, en el que se pactó que se actualizaría el vencimiento anticipado, si el acreditado dejara de efectuar uno o más de los pagos que se obligó a cubrir, lo que en el presente caso aconteció, en virtud de que no obra el pago*

*correspondiente a la mensualidad de mayo.*

*Teniendo así, que la deudora hipotecario, no acreditó con elemento de prueba contundente estar al corriente de los pagos a que se encontraba compelida efectuar, para que no se actualizaran las hipótesis de terminación del contrato fundatorio de la acción, es decir, en autos del sumario no obra documental alguna con la cual quede palpable que la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; haya dado cabal cumplimiento a la cláusula tercera del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, referente al pago del crédito otorgado a su favor.*

*Debiendo destacarse, que obra en constancias del sumario, la documental privada, consistente en el estado de cuenta certificado, exhibido por la parte actora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; **SOCIEDAD ANÓNIMA**, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; **GRUPO** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* emitido por el Contador Público \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; Contador facultado de la moral demandante, de fecha \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; de la cual se colige, que la deudora y garante hipotecario, tiene un periodo vencido desde el cuatro de mayo del dos mil diecinueve.*

*Circunstancia ésta, con el cual se acredita que ha incumplido con sus obligaciones de pago, pactadas en el acto volitivo; asimismo, se desprende que la deuda actual del saldo del capital insoluto, es por el monto de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\**





*numerales 490 y 494 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; actualizándose irrefutablemente los extremos jurídicos del artículo 624 del ordenamiento legal citado.*

*Corroborando lo anterior, la confesional a cargo de la demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* desahogada el catorce de mayo de dos mil veintiuno, probanza a que es menester otorgándole eficacia en términos de los artículos 414, 419 y 490 del Código Adjetivo Civil en vigor, en la que si bien, la antes mencionada negó los hechos respecto a que se podía dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el pago del crédito así como en caso de incumplimiento debería hacer el pago inmediato del importe del saldo de crédito, intereses ordinarios y moratorios, gastos y demás accesorios además de que incurrió en mora, cierto es también que a la posición marcada con el numeral cuatro, aceptó que firmó de conformidad todas las cláusulas del Contrato de Otorgamiento de Crédito con Garantía Hipotecaria, mismo que quedó debidamente inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.*

*Atento a todo lo razonado, debe decirse, que en la especie se actualizan los supuestos legales contenidos en el artículo 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.*

*Por lo que, una vez analizadas y valoradas racionalmente las anteriores probanzas de acuerdo al sistema de la sana crítica, aplicando las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, de manera individual y en su conjunto,*

entrelazando unas con otras, en términos de los artículos 437, 490, 491, 493 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, permiten arribar a la firme conclusión que la parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
**SOCIEDAD ANÓNIMA**, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
**GRUPO** \*\*\*\*\*  
por conducto de sus Apoderados Legales, acreditó su pretensión que dedujo en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
en su calidad de deudora y garante hipotecario, al haber quedado plenamente acreditado en autos del sumario con el contrato basal de la acción, que la parte actora otorgó un crédito con garantía hipotecaria a la demandada, quien no pagó en los términos pactados en el documento fundatorio de la acción, todo lo cual se encuentra acreditado en autos del sumario, pues la parte demandada no acreditó sus defensas y excepciones.

Sirve de apoyo a lo anterior determinado, la Jurisprudencia, contenida en el Semanario Judicial de la Federación, el cual reza:

**“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA EXIGIR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO PARA EL REEMBOLSO DEL CRÉDITO, A TRAVÉS DE AQUÉLLA, ES INNECESARIO QUE LA INSTITUCIÓN BANCARIA O CREDITICIA ACREDITANTE LO REQUIERA PREVIAMENTE AL ACREDITADO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE HIPOTECADO O EN CUALQUIER OTRO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DEL ESTADO**

**DE BAJA CALIFORNIA).**<sup>9</sup> *En el Código de Comercio ni en otras leyes mercantiles se establece una vía especial para exigir el pago de un crédito que tenga garantía real (hipoteca), por lo que debe acudirse a la legislación procesal civil respectiva y, en ese aspecto, los Códigos de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, y para Baja California prevén el juicio hipotecario como una acción que se ejerce en una vía especial a través de la cual, entre otros actos, podrá el acreedor solicitar el pago o la prelación del crédito que la hipoteca garantice, para lo cual, deberá colmar, exclusivamente, dos requisitos: a) que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, salvo en el caso de documentos con el carácter de títulos ejecutivos; y, b) que el crédito sea de plazo cumplido o que sea exigible en los términos pactados o conforme a las disposiciones legales aplicables; de ahí que fuera de estos dos requisitos, el acreedor no deberá satisfacer ningún otro para la procedencia de la vía especial hipotecaria como, por ejemplo, haber requerido el pago de la obligación incumplida al demandado en un domicilio determinado, previo al ejercicio de la acción.*

*Por consiguiente, habiéndose cumplido con las exigencias requeridas por el numeral 624 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta*

---

<sup>9</sup> Época: Décima Época; Registro: 2015702; Instancia: Primera Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I Materia(s): Civil; Tesis: 1a./J. 121/2017 (10a.); Página: 390.

**PROCEDENTE** el ejercicio de la acción real hipotecaria ejercitada por la parte actora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, **SOCIEDAD ANÓNIMA**,  
\*\*\*\*\*  
**GRUPO** \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , en su calidad de deudora hipotecario.

**Vencimiento anticipado.** Resultando **PROCEDENTE** declarar el **vencimiento anticipado** del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en **Primer Lugar y Grado**, de data \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
contenido en la escritura pública \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, debidamente inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en data \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
bajo el folio electrónico inmobiliario número \*\*\*\*\* ; la cual contiene entre otros actos jurídicos, el \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, que celebraron por una parte, la persona moral denominada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
**SOCIEDAD ANÓNIMA**, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , **GRUPO** \*\*\*\*\* , por conducto de sus Apoderados Legales, y de una segunda parte, \*\*\*\*\* , en su calidad de acreditado.

**Condena suerte principal.** En consecuencia, **SE CONDENA** a la parte demandada \*\*\*\*\* , en su calidad de deudor hipotecario, al pago la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 64/100 M.N.), por concepto de saldo de capital insoluto respecto al crédito otorgado por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 25/100 M.N), conforme a lo pactado en la cláusula primera del \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, de fecha \*\*\*\*\* , tal como se desprende de la documental privada relativa al estado de cuenta certificado, valorado en supra líneas, y al cual se le otorgó valor probatorio.

Para lo cual, se le concede a la parte demandada \*\*\*\*\* , en su calidad de deudora hipotecario, un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a la presente resolución, y en caso de no hacerlo procedase al remate del bien inmueble hipotecado, y con su producto páguese a la parte actora, esto último de acuerdo al artículo 633 del cuerpo de leyes aludido.

**VII. INTERESES RECLAMADOS.** En ese contexto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación define a la **usura** como el interés excesivo en un

*préstamo, ganancia, fruto o utilidad que se saca de una cosa; es decir, la usura constituye la estipulación de intereses excesivos o desproporcionales que establecen una ventaja patrimonial en favor del acreedor por el cobro de un interés superior a las tasas de intereses permitidas. De esa manera, si el acreedor obtiene un interés superior al permitido por el cual se beneficia, en contraposición, el deudor sufre un menoscabo en su patrimonio y para el caso de que la autoridad judicial lo permitiera, sería violatorio tanto de las garantías del debido proceso y legalidad consagradas por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como de los Derechos Humanos protegidos conforme a lo dispuesto por los artículos 1º y 133, de nuestra Carta Magna.*

*En materia de intereses excesivos o usura, la Convención Americana de Derechos Humanos, en su artículo 21, establece lo siguiente:*

***“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.***

*1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.*

*2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.*

*3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el*

*hombre, deben ser prohibidas por la ley.”*

*Este precepto supranacional señala expresamente que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, así como que nadie podrá ser privado de éstos, salvo por subordinar su uso y goce al interés social o por razones de utilidad pública.*

*Asimismo, proscribe la usura, al establecer que debe ser prohibida por la ley, por considerarla como una forma de explotación del hombre por el hombre; así pues, esta normatividad es de carácter prohibitivo, porque imperativamente establece la prohibición de la usura y contiene además este postulado un derecho a favor del individuo, que consiste en la protección de su propiedad privada, y para salvaguardarla establece en forma específica que la usura debe ser prohibida por la ley.*

*Las normas de derecho interno que regulan los intereses que pueden pactarse en los pagarés y letras de cambio, se encuentran previstas por el Código de Comercio en los artículos 77, 78 y 362 del tenor siguiente:*

**“Artículo 77.-** *Las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.*

**Artículo 78.-** *En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la*

*observancia de formalidades o requisitos determinados.*

**Artículo 362.-** *Los deudores que demoren el pago de sus deudas, deberán satisfacer, desde el día siguiente al del vencimiento, el interés pactado para este caso, o en su defecto el seis por ciento anual.*

*Si el préstamo consistiere en especies, para computar el rédito se graduará su valor por los precios que las mercaderías prestadas tengan en la plaza en que deba hacerse la devolución, el día siguiente al del vencimiento, o por el que determinen peritos sí la mercadería estuviere extinguida al tiempo de hacerse su valuación.*

*Y si consistiere el préstamo en títulos o valores, el rédito por mora será el que los mismos títulos o valores devenguen, o en su defecto el 6 por 100 anual, determinándose el precio de los valores por el que tengan en la Bolsa, si fueren cotizables, o en caso contrario por el que tuvieren en la plaza el día siguiente al del vencimiento.”*

*Por tanto, existe facultad para que esta autoridad pueda apreciar **de oficio** la existencia de intereses usurarios, y de advertirlos, puede reducirlos prudencialmente, acorde con las circunstancias particulares del caso.*

*Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita, aplicado por identidad de razones jurídicas:*



**“PAGARÉ. SI EL JUZGADOR ADVIERTE QUE LA TASA DE INTERESES PACTADA CON BASE EN EL ARTÍCULO 174, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ES NOTORIAMENTE USURARIA PUEDE, DE OFICIO, REDUCIRLA PRUDENCIALMENTE.”<sup>10</sup>**

*El párrafo segundo del citado precepto permite una interpretación conforme con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al prever que en el pagaré el rédito y los intereses que deban cubrirse se pactarán por las partes, y sólo ante la falta de tal pacto, operará el tipo legal; pues ese contenido normativo debe interpretarse en el sentido de que la permisión de acordar intereses no es ilimitada, sino que tiene como límite que una parte no obtenga en provecho propio y de modo abusivo sobre la propiedad de la otra, un interés excesivo derivado de un préstamo. Así, el juzgador que resuelve la litis sobre el reclamo de intereses pactados en un pagaré, para determinar la condena conducente (en su caso), debe aplicar de oficio el referido artículo 174, acorde con el contenido constitucionalmente válido de ese precepto y a la luz de las condiciones particulares y los elementos de convicción con que se cuente en cada caso, para que dicho numeral no pueda servir de fundamento para dictar una condena al pago de intereses usurarios, por lo que si el juzgador adquiere convicción de oficio de que el pacto de intereses es*

---

<sup>10</sup> Época: Décima Época Registro: 2006795 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 7, Junio de 2014, Tomo I Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: 1a./J. 47/2014 (10a.) Página: 402

*notoriamente usurario acorde con las circunstancias particulares del caso y las constancias de actuaciones, entonces debe proceder, también de oficio, a inhibir esa condición usuraria apartándose del contenido del interés pactado, para fijar la condena respectiva sobre una tasa de interés reducida prudencialmente para que no resulte excesiva, mediante la apreciación razonada, fundada y motivada, y con base en las circunstancias particulares del caso y de las constancias de actuaciones que válidamente tenga a la vista al momento de resolver. Ahora bien, cabe destacar que constituyen parámetros guía para evaluar objetivamente el carácter notoriamente excesivo de una tasa de interés -si de las constancias de actuaciones se aprecian los elementos de convicción respectivos- los siguientes: a) el tipo de relación existente entre las partes; b) la calidad de los sujetos que intervienen en la suscripción del pagaré y si la actividad del acreedor se encuentra regulada; c) el destino o finalidad del crédito; d) el monto del crédito; e) el plazo del crédito; f) la existencia de garantías para el pago del crédito; g) las tasas de interés de las instituciones bancarias para operaciones similares a las que se analizan, cuya apreciación únicamente constituye un parámetro de referencia; h) la variación del índice inflacionario nacional durante la vida real del adeudo; i) las condiciones del mercado; y, j) otras cuestiones que generen convicción en el juzgador. Lo anterior, sobre la base de que tales circunstancias puede apreciarlas el juzgador (solamente si de las constancias de actuaciones obra válidamente prueba de ellos) para*

*aumentar o disminuir lo estricto de la calificación de una tasa como notoriamente excesiva; análisis que, además, debe complementarse con la evaluación del elemento subjetivo a partir de la apreciación sobre la existencia o no, de alguna situación de vulnerabilidad o desventaja del deudor en relación con el acreedor.*

**A) RECLAMO DE INTERESES ORDINARIOS.** Respecto la pretensión marcada con el inciso c) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios generados del día \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , es de advertir que conforme a la cláusula **financiera séptima del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte el \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ,

**SOCIEDAD ANÓNIMA**, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , **GRUPO**

\*\*\*\*\* , por conducto de sus

Apoderados Legales y por otra

\*\*\*\*\* , las partes

pactaron fijar un interés ordinario del

\*\*\*\*\*% (**diez punto**

**cuarenta y uno por ciento) anual.**

*En esa tesitura, este Tribunal se limitará*

*a realizar el examen objetivo del*

*interés, tomando en consideración las*

*tasas del mercado financiero que*

*cobran las instituciones de crédito al*

*otorgar crédito al consumo mediante*

*tarjetas de crédito, publicada por el*

\*\*\*\*\* , que

*contiene la información básica para los*

*clientes totaleros y no totaleros por el*

*periodo de junio de dos mil diecinueve*

*a junio de dos mil veinte, y que se*

*desprende del siguiente cuadro:*



*regular el pago de los interés ordinarios pactados.*

*En mérito de lo anterior, se **CONDENA** a \*\*\*\*\* al pago de intereses ordinarios generados del día \*\*\*\*\* , más los que se sigan generando hasta la conclusión del presente juicio, acorde a lo establecido en cláusula financiera **séptima del contrato base de la acción**, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, de conformidad con los artículos del 689 al 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.*

**B) RECLAMO DE INTERESES MORATORIOS.** *Respecto la pretensión marcada con el inciso d) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses moratorios generados del día \*\*\*\*\* hasta el día \*\*\*\*\* , más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, es de advertir que conforme a la **estipulación financiera octava del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte el \*\*\*\*\* , **SOCIEDAD ANÓNIMA**, \*\*\*\*\* , **GRUPO** \*\*\*\*\* , por conducto de sus Apoderados Legales y por otra \*\*\*\*\* , las partes pactaron fijar un interés moratorio **la cantidad que resultara de multiplicar por dos la tasa del interés ordinario.***

*En esta tesitura, y tomando en consideración la tabla insertada en*

líneas precedentes, misma que corresponde a las tasas del mercado financiero que cobran las instituciones de crédito al otorgar crédito al consumo mediante tarjetas de crédito, publicada por el \*\*\*\*\* , que contiene la información básica para los clientes totaleros y no totaleros por el periodo de junio de dos mil diecinueve a junio de dos mil veinte, la tasa de interés establecida por los Bancos de nuestro país en el periodo referido, fluctuaba entre el \*\*\*\*\*% y el \*\*\*\*\*% de interés anual, y en el caso particular la tasa pactada por las partes en el documento base de la acción es **la cantidad que resultara de multiplicar por dos la tasa del interés ordinario -\*\*\*\*\*% (diez punto cuarenta y uno por ciento) anual-**, dando un resultado del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) **anual**, mismo que no excede al fijado en la tasa del mercado financiero, por ende, el interés convencional no constituye usura, conllevando a que esta autoridad, no tenga bases para regular el pago de los interés moratorios pactados.

En mérito de lo anterior, se **CONDENA** a \*\*\*\*\* , de acuerdo al Estado de Cuenta exhibido, al **pago de intereses moratorios generados del día \*\*\*\*\* hasta el día \*\*\*\*\***, más los que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio, acorde a lo establecido en la estipulación financiera octava del contrato base de la acción, previa liquidación que se formule en ejecución

de sentencia, de conformidad con los artículos del 689 al 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

**VIII. CONDENA POR CONCEPTO DE PRIMAS DE SEGURO.** Asimismo, toda vez que ha procedido la acción real hipotecaria ejercitada por la demandante, en términos de la cláusula financiera décima sexta del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, de data \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
**se condena a la demandada** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* **PESOS 40/100 M.N.**), por concepto de primas de seguro pactados en el documento base de la acción, generados a partir del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* hasta el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , más las que se sigan devengando hasta la conclusión del presente juicio; previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, de conformidad con los artículos del 689 al 697 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; monto que es acorde con lo establecido en la documental privada relativa al estado de cuenta certificado por Contador facultado para ello.

**IX. CONDENA POR CONCEPTO DE COMISIÓN POR AUTORIZACIÓN DEL CRÉDITO DIFERIDA.** Asimismo, toda vez que ha procedido la acción real hipotecaria ejercitada por la demandante, en términos de la cláusula

*financiera décima primera del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con Garantía Hipotecaria en  
Primer Lugar y Grado, de data \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* .  
**se condena a la demandada \*\*\*\*\***  
\*\*\*\*\* , al pago de la  
cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* **PESOS**  
**03/100 M.N.**), por concepto de comisión  
por autorización del crédito diferida  
pactada en el documento base de la  
acción, generados a partir del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* hasta el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , más las que se  
sigan devengando hasta la conclusión  
del presente juicio; previa liquidación  
que se formule en ejecución de  
sentencia, de conformidad con los  
artículos del 689 al 697 del Código  
Procesal Civil vigente en el Estado de  
Morelos; monto que es acorde con lo  
establecido en la documental privada  
relativa al estado de cuenta certificado  
por Contador facultado para ello. (...)"*

De tales consideraciones en las que el resolutor primario fundó y motivó el fallo materia de la alzada, destaca que **atendió** a todos los instrumentos probatorios y a todas las consideraciones de ambas partes contendientes y **no sólo** se basó en la confesional de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , así como **tampoco** que hubiere justipreciado sólo las obligaciones contractuales de ésta última y no las de la institución bancaria



referida; **por consiguiente**, al existir adecuación entre el hecho sometido a la consideración del Juez de origen y la norma jurídica conforme a la que lo resolvió, su decisión se encuentra debidamente fundada y motivada, sin que ello implique contravención a los principios de seguridad y certeza jurídicas que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus arábigos 14 y 16, dado que el Juez primario para arribar a la conclusión que emitió, expresó con toda claridad las razones particulares, causas inmediatas y los preceptos jurídicos aplicables, existiendo adecuación entre el dispositivo legal y la circunstancia fáctica que resolvió, justipreciando todo el material probatorio que obra en el sumario así como las cláusulas CUARTA, DÉCIMA SÉPTIMA Y DÉCIMA NOVENA del contrato base de la acción, conforme a lo que dirimió el juicio especial hipotecario en ejercicio de la acción de vencimiento anticipado del crédito conforme a la cláusula décima séptima del apartado de otorgamiento de crédito del contrato denominado otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria.

En apoyo de lo anterior en lo substancial, se invoca el contenido jurisprudencial sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXII, Diciembre de 2005, Novena Época, Registro: 176546, Jurisprudencia,

Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 139/2005, Página: 162. **“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE.** *Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se*

*expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.”*

Asimismo, ilustra lo anterior, y en la parte que interesa el criterio emitido por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, LXVI, Quinta Época, con número de registro: 354213, Tesis Aislada, Materia(s): Civil, Tesis:

Página: 1497. “**SENTENCIAS, CONGRUENCIA DE LAS (LEGISLACION DE VERACRUZ).** De la prevención del artículo 208 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz, se desprende, con toda claridad, que la sentencia que ha de citarse en el caso del precepto número 223 del mismo ordenamiento, deberá pronunciarse, naturalmente, haciendo el examen y análisis de las pruebas que se acompañaron con la demanda, lo que no implica necesariamente que esa sentencia tenga que ser de acuerdo con las pretensiones de la parte actora, sino con el resultado de las pruebas rendidas”.

**Por cuanto hace** a la diversa locución de agravio que sostiene la apelante en el sentido de que el estado de cuenta suscrito por el contador público \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , no fue emitido conforme a lo que dispone la Ley de Instituciones de Crédito en su numeral 68; resulta **infundada**, toda vez que de un análisis realizado a dicha documental, permite establecer el cumplimiento de las exigencias que para su validez prescribe el ordenamiento y numeral indicados, dado que en dicho estado de cuenta fue firmado por el profesionista autorizado por la Institución Bancaria actora, contiene la fijación de los saldos resultantes a cargo de la acreditada, el nombre de la acreditada; la fecha del contrato; el nombre del notario y número de escritura; también establece el importe del crédito concedido; el capital

dispuesto; la fecha hasta la que se calculó el adeudo; el capital y demás obligaciones de pago vencidas a la fecha del corte; las disposiciones subsecuentes que se hicieron del crédito; las tasas de intereses ordinarios que aplicaron por cada periodo; los pagos hechos sobre los intereses, especificando las tasas aplicadas de intereses y las amortizaciones hechas al capital; los intereses moratorios aplicados y tasa aplicable por intereses moratorios contados a partir del momento en el que se verificó el último incumplimiento de pago; por ende, tal documental al cumplir con los requisitos mencionados tiene **plena eficacia probatoria**, en virtud de que en el sumario **tampoco existe algún instrumento de convicción idóneo que lo desvirtúe**; de ahí que hubiere estado en lo correcto el Juez primaria al haber justipreciado dicho medio de prueba en la forma y términos en que lo hizo.

**Asimismo**, este tribunal *Ad quem* no advierte que en la presente hipótesis se actualice la figura de la usura, toda vez que, como bien lo advirtió el Juez primario, conforme a las tasas del mercado financiero que cobran las instituciones de crédito al otorgar crédito al consumo mediante tarjetas de crédito, publicada por el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , que contiene la información básica para los clientes totaleros y no totaleros por el periodo de junio de dos mil diecinueve a junio de dos mil veinte, la tasa de interés establecida por los Bancos de nuestro país



**Por consiguiente**, al resultar **adversa** la sentencia definitiva materia de la alzada, este Tribunal *Ad quem* condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas en ambas instancias; por lo que, en términos de lo que prescribe la Ley Procesal de la Materia en sus ordinales 156, 157, 158 y 159, fracción IV, dispone:

**“ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa.**

*Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.”*

**“ARTÍCULO 157.- Responsabilidad de las costas. Cada parte será inmediatamente responsable de los gastos que originen las diligencias que promueva; durante el juicio; en caso de condenación en costas, la parte condenada indemnizará a la otra de todos los gastos y costas que hubiere anticipado o debiere pagar.**

*La condenación no comprenderá la remuneración del mandatario sino cuando fueren abogados o profesionales recibidos.”*

**“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.*

*Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia.*

*Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta.*

*Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario.*

*En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios.*

*Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad*



*internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.”*

**“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:*

**IV.-** *El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias.”*

-El énfasis es propio de este Tribunal *Ad quem*-

Conforme al contenido de los numerales invocados, con meridiana claridad se advierte que los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa; las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa y; que la condenación en costas se hará cuando el que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la

condenación comprenderá las costas de ambas instancias.

Por lo que, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas, en términos de lo que dispone el Código Procesal Civil en su artículo 159, fracción IV, se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas en ambas instancias por existir dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive; interpretada dicha expresión como igualdad en lo sustancial, es decir, la existencia de dos sentencias simétricamente adversas, atendiendo para ello, más que a su parte considerativa o a la resolutive, a su esencial sentido; **esto es así, porque ambas resoluciones son coincidentes en lo atinente a la condena de pago decretada; es decir, en segunda instancia se sigue sosteniendo dicha determinación** aun cuando sea por distintas razones y, por consiguiente son conformes de toda conformidad, habida cuenta que la prestación aludida busca resarcir las erogaciones hechas con motivo del litigio a la parte que obtuvo resolución favorable.

Al respecto sirve de apoyo el criterio sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Marzo de 2009, Novena Época, con número de registro digital: 167739, Tesis Aislada, Materia(s): Civil, Tesis:

VIII.4o.29 C, Página: 2736. **“COSTAS. SIGNIFICADO DE LA EXPRESIÓN "CONFORMES DE TODA CONFORMIDAD" PARA EL SUPUESTO DE SU CONDENACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA (ARTÍCULO 138 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE COAHUILA).** El sistema que sigue el artículo 138 del Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila en relación con la condenación de costas en caso de apelación es el de la compensación e indemnización, pues independientemente de la mala fe o la temeridad será condenada en las costas de ambas instancias, la parte contra la cual hayan recaído dos sentencias adversas, siempre que éstas sean conformes de toda conformidad. Asimismo, la equidad impone que los gastos indispensables erogados por quien injustamente y sin necesidad se vio obligado a seguir el juicio en segunda instancia, sean cubiertos por quien excitó al órgano jurisdiccional, es decir, el apelante, no obstante de que una primera sentencia le había sido adversa. Por ende, la expresión "conformes de toda conformidad" inmersa en el mencionado precepto, debe interpretarse como igualdad en lo sustancial, es decir, la existencia de dos sentencias simétricamente adversas, atendiendo para ello, más que a su parte considerativa o a la resolutive, a su esencial sentido, a la igualdad entre lo que obtuvo o dejó de obtener el apelante, con independencia de cómo se

calificaron sus agravios y de la redacción que se dé a los resolutivos.”

Asimismo, y en lo substancial se invocan los siguientes criterios de jurisprudencia:

**“COSTAS EN EL JUICIO ORDINARIO MERCANTIL. EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1084, FRACCIÓN IV, DEL CÓDIGO DE COMERCIO, EL VENCIDO EN LAS DOS INSTANCIAS, CON SENTENCIAS CONFORMES DE TODA CONFORMIDAD, DEBE SER CONDENADO A SU PAGO EN AMBAS.** Si se toma en consideración, por un lado, que el citado artículo se encuentra ubicado en el capítulo VII del título primero del Código de Comercio que establece las disposiciones generales aplicables a los juicios mercantiles y no dentro de los títulos segundo y tercero que se refieren, respectivamente, a los juicios ordinarios y a los ejecutivos y, por otro, que aunque dicho artículo en su fracción III prevé la condena en costas, específicamente, para el juicio ejecutivo, en sus demás fracciones ninguna distinción hace sobre el tipo de juicio en relación al cual procede aquélla, por lo que no puede considerarse que todas sus fracciones solamente regulen conjuntamente el aspecto de la condena en costas para los juicios ejecutivos mercantiles, es inconcuso que la condena en costas procede en todo tipo de juicios mercantiles, por lo que en controversias distintas a los juicios ejecutivos, el

*vencido en las dos instancias, con sentencias conformes de toda conformidad, debe ser condenado en costas en ambas instancias.”<sup>11</sup>*

**Contradicción de tesis 115/2000-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- 20 de junio de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juventino V. Castro y Castro; en su ausencia hizo suyo el proyecto Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Teódulo Ángeles Espino.**

**“COSTAS. LA CONDENA PREVISTA EN LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 1084 DEL CÓDIGO DE COMERCIO RIGE PARA TODO TIPO DE JUICIOS.** *Conforme a la fracción III del precitado precepto procede condenar en costas de primera instancia al que sea condenado en juicio ejecutivo y al que lo intente si no obtiene sentencia favorable. Sin embargo, en cuanto a lo dispuesto en la fracción IV, de su texto se advierte que no se limita a los juicios ejecutivos y sí comprende los ordinarios mercantiles. Esa fracción IV del artículo 1084 del Código de Comercio, establece claramente que*

---

<sup>11</sup> Época: Novena Época. Registro: 188260. 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. 95/2001. Página: 10

*procede condenar en costas al que sea condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive, sin que se limite a los juicios ejecutivos mercantiles, y la circunstancia de que en la fracción III se establezca en primer término que será condenado en costas de primera instancia al que sea condenado en juicio ejecutivo y al que lo intente si no obtiene sentencia favorable, y que respecto de la segunda se observará lo dispuesto en la fracción siguiente, sólo indica el criterio para condenar en costas en segunda instancia en un juicio ejecutivo mercantil, y que debe atenderse a la existencia de dos sentencias condenatorias conformes de toda conformidad, pero no que sólo sea aplicable a los juicios ejecutivos mercantiles. Por lo tanto, debe establecerse que la fracción IV del artículo 1084 de Código de Comercio, en su sentido literal no establece que la hipótesis que prevé sea aplicable solamente a los juicios ejecutivos mercantiles, sino a todo tipo de juicios.<sup>12</sup>*

**“COSTAS. PROCEDE LA CONDENA A LAS DE SEGUNDA INSTANCIA AUN CUANDO SE HAYA REVOCADO EL FALLO DE PRIMER GRADO (CÓDIGO DE COMERCIO).**

*De lo dispuesto por la fracción IV del artículo 1084 del Código de Comercio se desprende que el*

---

<sup>12</sup> Novena Época, Registro digital: 190196, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIII, Marzo de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.216 C, Página: 1734.

**elemento trascendental a considerar para condenar o no en costas por ambas instancias es que el sentido en que se pronuncien los fallos de primero y segundo grados sean ideológicamente iguales, lo que se actualiza aunque se haya revocado la sentencia recurrida que establecía la falta de legitimación en la causa del actor, porque se sigue sosteniendo la improcedencia de la acción aun cuando sea por distintas razones, por lo que sus puntos resolutivos son conformes de toda conformidad, habida cuenta que la prestación aludida busca resarcir las erogaciones hechas con motivo del litigio a la parte que obtuvo resolución favorable<sup>13</sup>.**

Por consiguiente, al resultar **infundados** los alegatos de inconformidad hechos valer; lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del estado, en los autos del JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

---

<sup>13</sup> Novena Época, Registro digital: 169121, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Agosto de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: III.5o.C.141, C, Página: 1077.

\*\*\*\*\* , SOCIEDAD ANÓNIMA, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , GRUPO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , por  
conducto de sus apoderados legales en contra de  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su calidad de deudor  
hipotecario, dentro del expediente civil número  
27/2020-3.

Por lo expuesto, y además con apoyo en lo que dispone la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 14, párrafo segundo, 16, párrafo primero, 17; la Ley de Instituciones de Crédito en su numeral 68; el Código Civil vigente en el estado en sus numerales 1386 y 2368; el Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos en sus ordinales 158, 159, 349 al 370, 437, fracción I, 530, 532, fracción I, 534, fracción I, 547, 623 al 635 y demás relativos y aplicables, es de resolverse y se.-

## RESUELVE

**PRIMERO.** Por las argumentaciones que se esgrimen en el considerando CUARTO de la presente resolución; se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno, dictada por el Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del estado, en los autos del **JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , SOCIEDAD ANÓNIMA, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , GRUPO**



\*\*\*\*\* , por conducto de sus apoderados legales en contra de \*\*\*\*\* , **en su calidad de deudor hipotecario**, dentro del expediente civil número 27/2020-3

**SEGUNDO.** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , al pago de gastos y costas de ambas instancias, de conformidad a lo establecido por el Código Procesal Civil vigente para el estado de Morelos en su numeral 159, fracción IV.

**TERCERO.** Con testimonio del presente fallo, remítase al juzgado de su origen, háganse las anotaciones en el libro de gobierno de este Tribunal y en el momento oportuno archívese el presente toca civil como asunto totalmente concluido.

**CUARTO.** Notifíquese personalmente y, cúmplase.

**A S I** por unanimidad resuelven y firman los Magistrados de la Tercera Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del estado, **MANUEL DÍAZ CARBAJAL** Presidente, **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALA** integrante y **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA**, integrante y ponente en el presente asunto; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos **NIDIYARE OCAMPO LUQUE**, quien autoriza y da fe.-

TOCA CIVIL: 410/2021-18  
EXPEDIENTE: 27/2020-3  
JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO  
RECURSO DE APELACIÓN  
SENTENCIA DEFINITIVA  
MAGISTRADO PONENTE: JUAN EMILIO  
ELIZALDE FIGUEROA

Página 90 de 90

LAS FIRMAS CORRESPONDEN A LA RESOLUCIÓN QUE SE  
EMITE EN EL TOCA CIVIL 410/2021-18.  
EXPEDIENTE CIVIL NÚMERO 27/2020-3.  
JEEF/CHRH