



**PODER JUDICIAL**

Jiutepec, Morelos, a los dieciocho días del mes de enero del año dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente radicado bajo el número **92/2019** del índice de la Tercera Secretaría de este H. Juzgado, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por “**BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** a través de sus apoderados, contra [REDACTED], y:

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

**1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado el veinticinco de enero del dos mil diecinueve, ante la oficialía de partes común del Noveno Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, compareció “**BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** a través de sus apoderados, promoviendo en la vía **ESPECIAL HIPOTECARIA** contra [REDACTED], manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias, además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

**2.- RADICACIÓN DEL JUICIO.** Por acuerdo de ocho de febrero del dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] para que, en el plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, asimismo se ordenó expedir la cédula hipotecaria, haciéndole entrega de un tanto a cada una de las partes, por otra parte, se requirió a las partes para que designaran perito valuator.

**3.- IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR A LA DEMANDADA.-** En auto de diecinueve de noviembre del dos mil veinte y ante la imposibilidad de localizar a la parte demandada en los domicilio proporcionados por la parte actora y una vez agotados los informes de búsqueda que fueron solicitados a diversas dependencias, se ordenó realizar el emplazamiento de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mediante la publicación de edictos.

**4.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA.-** Mediante publicaciones efectuadas en el Periódico “La Unión de Morelos” y en el Boletín Judicial, se emplazó a juicio al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], haciéndole de su conocimiento la radicación del presente asunto.

**5.- DECLARACIÓN DE REBELDÍA y FIJACIÓN DEL DEBATE.-** En auto de dieciocho de mayo del dos mil veintiuno, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y toda vez que se encontraba fijada la litis, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración,



**PODER JUDICIAL**

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

prevista en el artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El seis de septiembre del dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días comunes para las partes.

**7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de trece de septiembre del año próximo pasado, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos.

**8.- AUDIENCIA DE PRUEBAS, ALEGATOS y TURNO PARA RESOLVER.-** El veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, por lo que, al no existir prueba pendiente para desahogar por auto del uno de diciembre del año antes citado, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de la demandada para formular los que a su parte correspondían, por último, se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, resolución que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS:**

---

**I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos. En ese tenor, en lo que respecta a la competencia por razón del grado, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia. Por cuanto a la competencia de materia este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles. De igual manera, tratándose de la competencia por razón de territorio las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar del inmueble hipotecado, a elección del acreedor, en términos de la cláusula sexta de las cláusulas generales no financieras del contrato base de la acción. En este orden, el domicilio del bien inmueble hipotecado se encuentra ubicado en el municipio de: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], lugar donde ejerce ámbito competencial éste Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.



**PODER JUDICIAL**

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

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

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

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

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

la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que la vía elegida es la correcta, en términos del artículo 623 del Código Civil del Estado de Morelos.

**III.- PERSONALIDAD y 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:

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

**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**

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, la primera se refiere a un presupuesto procesal



**PODER JUDICIAL**

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

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 procede a analizar la personalidad de la parte actora -quien inició el juicio que nos ocupa-, [REDACTED], [REDACTED] en su carácter de apoderados de **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** quienes justificaron la personalidad con que se ostentan con la copia certificada de la escritura pública [REDACTED], del Protocolo del Notario Público número [REDACTED] de [REDACTED], pasada ante la Fe Pública del Notario número [REDACTED] del [REDACTED], en la cual, consta el Poder que otorgó **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, a favor de entre otros [REDACTED], [REDACTED]. Documental pública a la cual se le 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 el poder otorgado por **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** a favor de [REDACTED], [REDACTED].

En este orden, la personalidad de **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** y [REDACTED], se encuentra acreditada con el testimonio del Instrumento Público [REDACTED], del Protocolo del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario en sustitución del Titular de la Notaria Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, **Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, relativa al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que celebraron las partes antes señaladas. Documental pública a la cual, se le 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 legitimación activa que tiene la parte actora **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** por conducto de sus apoderados, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada [REDACTED], al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.

**IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** En el presente juicio fue declarada la no oposición de la parte demandada [REDACTED] al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazada y notificada de la misma, consecuentemente se procede a analizar la acción ejercitada por **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO.**



**PODER JUDICIAL**

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

Ahora bien, la acción ejercitada por la parte actora es, **la acción real hipotecaria**, derivada de la falta de pago de la parte demandada del crédito que le fue otorgado por la accionante, y por ello reclama el vencimiento anticipado del mismo; lo que basa en los hechos descritos en su escrito inicial de demanda y que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por tanto, para dilucidar la presente controversia, es oportuno señalar que el artículo 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

**“NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA.** La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.”

Por su parte, el artículo 623 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece:

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

Asimismo, el artículo 623 de la ley en comento cita:

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

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

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil, entendiéndose a la hipoteca como una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago; quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero; lo que podrá recaer únicamente sobre bienes especialmente determinados; pudiendo constituirse la hipoteca entre otras por contrato.

Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará 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.

Ahora bien, cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

- a) La escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.
- b) Sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.



**PODER JUDICIAL**

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

En este orden, el primer requisito señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública [REDACTED], del Protocolo del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario en sustitución del Titular de la Notaria Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, **Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, relativa al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** y por otra [REDACTED], mismo que fue exhibido en primer testimonio, acto que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con folio electrónico inmobiliario [REDACTED].

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al vencimiento anticipado toda vez que [REDACTED], se abstuvo de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del mes de agosto del dos mil dieciocho, las cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligado conforme al contrato de base de la acción, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue previsto en el mencionado acto jurídico, como se puede apreciar en la cláusula décima primera, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso a), se estipuló si el acreditado deja de efectuar cualquier cantidad por concepto de amortización, de capital, intereses o cualquier otro.

Por lo que, de la relación contractual existente entre las partes, basta que el actor exhiba el primer testimonio del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre el acreditado para demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, ya que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de acreditado y garante hipotecario, no ofreció prueba alguna para demostrar el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la documental privada consistente en la certificación de adeudos expedida por la Contadora facultada por **BBVA BANCOMER S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** de treinta y uno de diciembre del dos mil dieciocho, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, del cual, se desprende que el incumplimiento de la parte demandada inició en el mes de agosto del dos mil dieciocho. Documental privada que al no ser objetada por la parte contraria, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] incumplió con el pago al que se obligó en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte que la parte demandada dejó de cumplir con sus pagos a que se encontraba obligada respecto del contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que fue emplazada y



**PODER JUDICIAL**

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

se le corrió traslado con los documentos anexos a la demanda entre ellos el certificado aludido, además que omitió oponer defensas y excepciones de su parte, ni tampoco aportó medio probatorio que desvirtuara el contenido de la citada documental, lo que desde luego trae como consecuencia que se actualice lo dispuesto en el artículo 444 del Código Procesal Civil, por ende, el documento de análisis adquiera pleno valor probatorio.

Acorde con lo anterior, la parte actora en su escrito de demanda manifestó que la parte demandada no ha cumplido con las obligaciones de pago contraídas en términos del contrato base de la acción a partir del mes de agosto del dos mil dieciocho, hechos que se tienen confesados por [REDACTED] al no haber contestado la demanda entablada en su contra de conformidad en el último párrafo del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente, misma que administrada con la certificación de adeudos expedida por el facultado de la parte actora, se desprende el incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada.

Sirve de apoyo a lo anterior las tesis jurisprudenciales que se citan:

Época: Décima Época Registro: 160301 Instancia:  
Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis:  
Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la  
Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012,  
Tomo 3 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)  
Página: 2120

**JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN  
CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE  
UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO  
EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA  
QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y  
EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR  
EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO**

## **PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.**

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.



## PODER JUDICIAL

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

Época: Novena Época Registro: 178427 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Mayo de 2005 Materia(s): Civil Tesis: XXVII. J/5 Página: 1313

### **JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.**

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

Por cuanto a la prueba **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que resulta ser el enlace interior de las pruebas rendidas, para acreditar que la parte demandada conocía los alcances con la celebración del contrato basal.

Respecto la **instrumental de actuaciones**, debe destacarse que, en la Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, no considera expresamente dicho medio probatorio, por lo tanto, solo se considerarán las pruebas exhibidas oportuna y formalmente, es decir, se examinarán todas las constancias que integran el presente expediente.

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

Época: Décima Época Registro: 2011980  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo  
de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario  
Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016,  
Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.8o.A.93  
A (10a.) Página: 2935

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES LA OFREZCA, LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE OBREN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y NO EN UNO PREVIO.**

El artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio contencioso administrativo federal, no considera expresamente como medio de prueba a la instrumental de actuaciones. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su otrora Cuarta Sala, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 52, Quinta Parte, abril de 1973, página 58, de rubro: "PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUÉ SE ENTIENDE POR.", determinó que aquélla no existe propiamente, pues no es más que el nombre que, en la práctica, se da a todas las pruebas recabadas en un determinado negocio. Asimismo, en términos de los artículos 46 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas, al dictar sus sentencias, deben examinar todas las constancias que integran el expediente, con la finalidad de resolver en concordancia con lo actuado ante aquéllas, lo cual implica que no se tomen en cuenta documentos que no se hubiesen allegado al juicio, como puede ser el expediente administrativo de origen, si no se exhibió. En consecuencia, cuando alguna de las partes ofrezca la instrumental de actuaciones, la Sala sólo está obligada a tomar en cuenta las constancias que obren en el expediente del juicio contencioso administrativo, de lo cual se infiere que, para que ello suceda, éstas deben estar agregadas en autos, al haber sido aportadas durante ese procedimiento y no en uno previo.

En consecuencia, al no encontrarse objetadas las documentales base de la acción en el presente juicio, aunado a que la parte demandada omitió oponerse al



**PODER JUDICIAL**

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

presente asunto, interponer excepciones y defensas o en su caso hacer pago de las pretensiones que se le reclaman, se arriba a la conclusión de que en el presente juicio se encuentra debidamente probada la acción ejercitada por la parte actora, lo anterior, también encuentra sustento en lo que dispone el arábigo 1700 del Código Civil que establece:

**“ARTÍCULO 1700.-** Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...”.

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** a través de sus apoderados, contra [REDACTED], ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** y por otra [REDACTED], mismo que consta en la escritura pública [REDACTED], del Protocolo del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario en sustitución del Titular de la Notaria Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del

Estado de Morelos, **Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, relativa al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, por actualizarse la causal prevista en el inciso a) de la cláusula decima primera de las condiciones financieras del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por [REDACTED].

Por lo tanto, se condena a la parte demandada [REDACTED] al pago de la cantidad equivalente a **\$666,549.30 (SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 30/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

**AMORTIZACIONES.-** Respecto la pretensión marcada con el inciso c), la misma resulta de lo condenado en la presente determinación esto es, el concepto de saldo insoluto, así como los intereses ordinarios y moratorios, por ende, la parte actora deberá estarse al contenido de la presente determinación.

**INTERESES ORDINARIOS:** Respecto la pretensión marcada con el inciso D) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses ordinarios vencidos y los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, en términos de la cláusula quinta del contrato base de la acción.

Al respecto, es de advertir que conforme a la cláusula **quinta del contrato base de la acción**, que celebraron por una parte **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** y por



**PODER JUDICIAL**

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

otra [REDACTED], las partes pactaron fijar un interés ordinario del 11% (once por ciento) mensual.

En mérito de lo anterior, se condena a [REDACTED] al pago de intereses ordinarios no cubiertos, desde el mes de agosto del dos mil dieciocho, fecha del incumplimiento de las obligaciones de pago, acorde a lo establecido en cláusula quinta del contrato base de la acción, a razón de **\$54,641.85 (CINCUENTA Y CUATRO SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 85/100 M.N.)** más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

**INTERESES MORATORIOS:** Respecto la pretensión marcada con el inciso E) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago de intereses moratorios vencidos y los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo, al tipo legal.

En este orden, habiéndose acreditado que la parte demandada [REDACTED], omitió realizar el pago del adeudo reclamado, resulta válido sostener que deberá pagar los intereses ordinarios vencidos y no pagados, además de los intereses moratorios que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, de conformidad con el contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

**PLAZO VOLUNTARIO:** Atento a lo anterior, se concede a la demandada [REDACTED], el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya

causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

**V. GASTOS y COSTAS.-** Con fundamento en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil, de los cuales, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo de que fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por lo tanto, se le condena 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, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**VI.- PRETENSIONES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.-** Respecto la prestación marcada con el inciso F) la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

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



**PODER JUDICIAL**

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

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

**SEGUNDO.** La parte actora **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** a través de sus apoderados, acreditó la acción que ejerció contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

**TERCERO.-** Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte **“BBVA MEXICO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** y por otra [REDACTED] [REDACTED], mismo que consta en la escritura pública [REDACTED], del Protocolo del **Licenciado HUGO MANUEL SALGADO BAHENA**, Aspirante a Notario en sustitución del Titular de la Notaria Dos y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, **Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, relativa al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por [REDACTED] [REDACTED].

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pago de la cantidad equivalente a **\$666,549.30 (SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS 30/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

**QUINTO.-** Respecto la pretensión marcada con el inciso c), la misma resulta de lo condenado en la presente determinación esto es, el concepto de saldo insoluto, así como los intereses ordinarios y moratorios, por ende, la parte actora deberá estarse al contenido de la presente determinación.

**SEXTO.-** Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al pago de **intereses ordinarios no cubiertos**, desde el mes de agosto del dos mil dieciocho, fecha del incumplimiento de las obligaciones de pago, acorde a lo establecido en cláusula quinta del contrato base de la acción, a razón de **\$54,641.85 (CINCUENTA Y CUATRO SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 85/100 M.N.)** más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.

**SEPTIMO.-** Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al pago de **intereses moratorios no cubiertos**, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, conforme al contrato base de la acción, más los que se sigan generando hasta lograr que se realice el pago total del adeudo, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia.



**PODER JUDICIAL**

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

**OCTAVO.-** Se concede a la demandada [REDACTED], el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

**NOVENO.-** Se le condena al demandado [REDACTED], 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, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

**DÉCIMO.-** Respecto la prestación marcada con el inciso F) la misma deberá tomarse en consideración en el momento procesal oportuno, esto es, en la etapa de ejecución forzosa.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-** Así lo resolvió y firma el Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos **Doctor en Derecho ALEJANDRO HERNANDEZ ARJONA** por ante la Tercera Secretaria de Acuerdos **Maestra en Derecho LIZETT DEL CARMEN PALACIOS FRANYUTTI** con quien actúa y da fe.

\*JDHM

En el “**BOLETÍN JUDICIAL**” número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**

El \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**